



# Plan Local d'Urbanisme intercommunal

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ALTITUDE 800

**Règlement**  
**Mars 2023**

Élaboration prescrite le 04/06/2018

Dossier arrêté le

PLUi approuvé le

**Vu pour rester annexé à la délibération du  
Conseil Communautaire du**



# TABLE DES MATIÈRES

## I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

**ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

**ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL EN ZONES**

**ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES, IMMEUBLES BÂTIS EXISTANTS, ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES**

**ARTICLE 5 - AMÉNAGEMENTS APPORTES AUX RÈGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION ET À LA HAUTEUR DE CERTAINES CONSTRUCTIONS**

**ARTICLE 6 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES**

**ARTICLE 7 - APPRÉCIATION DES RÈGLES ÉDICTÉES AU REGARD DE L'ENSEMBLE D'UN PROJET**

**ARTICLE 8 - CLÔTURES**

**ARTICLE 9 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)**

**ARTICLE 10 - LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE**

**ARTICLE 11 - PERMIS DE DÉMOLIR**

**ARTICLE 12 - RAVALEMENT DE FAÇADES**

**ARTICLE 14 - RISQUES ET NUISANCES (À COMPLÉTER)**

**ARTICLE 15 - STATIONNEMENT**

**ARTICLE 16 - EMBLEMES RÉSERVÉS**

## II. LEXIQUE

### **1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

- 1.1. Destination «Exploitation agricole et forestière» ..... 17
- 1.2. Destination «Habitat» ..... 17
- 1.3. Destination «Commerce et activités de services» ..... 18
- 1.4. Destination «Équipements d'intérêt collectif et services publics» ..... 18
- 1.5. Destination «Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire» ..... 19

### **2. DÉFINITIONS POUR LE PLUI**

## III. ZONES U

### **CHAPITRE 1 : ZONE UA**

- Caractère de la zone..... 27
- Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités . 29
- Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 33

Section 3 : Équipements et réseaux .....	47
<b><u>CHAPITRE 2 : ZONE UB</u></b>	
Caractère de la zone.....	49
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités...	51
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysa- gère .....	55
Section 3 : Équipements et réseaux .....	67
<b><u>CHAPITRE 3 : ZONE UE</u></b>	
Caractère de la zone.....	69
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités...	71
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysa- gère .....	73
Section 3 : Équipements et réseaux .....	77
<b><u>CHAPITRE 4 : ZONE UY</u></b>	
Caractère de la zone.....	79
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités...	81
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysa- gère .....	85
Section 3 : Équipements et réseaux .....	91
<b><u>CHAPITRE 5 : ZONE UP</u></b>	
Caractère de la zone.....	93
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités...	95
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysa- gère .....	99
Section 3 : Équipements et réseaux .....	102
<b><u>CHAPITRE 6 : ZONE UC</u></b>	
Caractère de la zone.....	103
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	105
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysa- gère .....	107
Section 3 : Équipements et réseaux .....	109
<b>IV. ZONES À URBANISER (À COMPLÉTER)</b>	
<b><u>CHAPITRE 1 : ZONE 1AU</u></b>	
1.1. Caractère de la zone .....	111
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	113
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysa- gère .....	117
Section 3 : Équipements et réseaux .....	129
<b><u>CHAPITRE 2 : ZONE 1AUU</u></b>	
1.1. Caractère de la zone .....	131
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	133

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	137
Section 3 : Équipements et réseaux .....	141

### **CHAPITRE 3 : ZONE 1AUE**

1.1. Caractère de la zone .....	143
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	145
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	147
Section 3 : Équipements et réseaux .....	149

## **V. ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

### **CHAPITRE 1 : ZONE A**

Caractère de la zone.....	151
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	153
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	161
Section 3 : Équipements et réseaux .....	167

### **CHAPITRE 2 : ZONE N**

Caractère de la zone.....	169
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	171
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	177
Section 3 : Équipements et réseaux .....	184

## **VI. ANNEXES**

### **LISTING DES ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX**



---

# I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le présent règlement s'applique au territoire intercommunal de la Communauté de communes Altitude 800 qui se compose des 11 communes suivantes :

Arc-sous-Montenot	Levier
Bians-les-Usiers	Septfontaines
Chapelle-d'Huin	Sombacour
Evillers	Villeneuve-d'Amont
Gevresin	Villers-sous-Chalamont
Goux-les-Usiers	

---

## ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire intercommunal :

- Les articles L 424-1, L 102-13 et R 111-1, R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 du code de l'urbanisme ;
- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire intercommunal concerné.

---

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL EN ZONES

Le présent règlement divise le territoire intercommunal en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Il édicte des règles pour chacune des zones ainsi que pour les secteurs affiliés.

Les zones urbaines

**Zone UA** : zone d'urbanisation regroupant les parties anciennes des villages. Cette zone possède diverses fonctions : habitat, commerce, service, équipement collectif, activité diverse compatible avec l'habitat.

UA

UAb concerne le centre ancien de Levier.  
UAp concerne les centres anciens des communes du Val d'Usiers.  
UAop1 : secteur concerné par une OAP spécifique (Arc-sous-Montenot).  
UAop2 : secteur concerné par une OAP spécifique (Chapelle-d'Huin).

**Zone UB** : zone d'urbanisation correspondant aux extensions récentes. Cette zone possède diverses fonctions (équipement collectif, activité diverse compatible avec l'habitat...) mais la fonction principale reste l'habitat.

<b>UB</b>	UBoap 1 : secteur concerné par une OAP spécifique (Evillers). UBoap 2 : secteur concerné par une OAP spécifique (Levier). UBi : secteur où la sous-destination « industrie » est autorisée (Goux-les-Usiers - Val d'Usiers). UB1 : secteur sur lequel une densité minimale est fixée (Goux-les-Usiers - Val d'Usiers). UB2 : secteur sur lequel une densité minimale est fixée (Bians-les-Usiers - Val d'Usiers). UB3 : secteur sur lequel une densité minimale est fixée (Bians-les-Usiers - Val d'Usiers).
-----------	---

**Zone UE** : zone d'urbanisation qui accueille des équipements collectifs (groupe scolaire, stade,...).

<b>UE</b>	UEl concerne le site de l'Enclos à Septfontaines. UEs concerne le groupe scolaire LaSalle à Levier.
-----------	--

**Zone UY** : zone d'urbanisation avec pour vocation l'accueil des activités économiques et notamment celles qui sont peu ou pas compatibles avec la proximité de l'habitat.

<b>UY</b>	UYb concerne la ZAE de Champs Bégaud sous compétence intercommunale. UYc concerne la ZAE de Champs Bégaud sous compétence communale de Levier.
-----------	---

**Zone UP** : zone d'urbanisation qui concerne de vastes propriétés composées de bâtisses d'intérêt patrimonial (maisons bourgeoises, châteaux) et de parcs d'agrément boisés ou non.

**Zone UC** : zone d'urbanisation qui concerne le camping de Levier "Camping de la forêt".

---

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES, IMMEUBLES BÂTIS EXISTANTS, ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

### **Article L. 152-3 du Code de l'urbanisme**

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Ces adaptations mineures doivent être motivées, ne peuvent porter que sur les articles 2 à 10 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

### **Articles L. 111-15 et L. 111-23 du Code de l'urbanisme**

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

### **Article L. 111-16 du Code de l'urbanisme**

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.»

---

## ARTICLE 5 - AMÉNAGEMENTS APPORTÉS AUX RÈGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION ET À LA HAUTEUR DE CERTAINES CONSTRUCTIONS

Si l'économie du projet le justifie, les règles relatives aux articles 2, 3 et 4 des zones ne s'appliqueront pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif tels que :

- Transformateurs électriques, infrastructures de transport d'électricité,
- Voirie, réseaux secs et humides...

---

## ARTICLE 6 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

### **Article L. 152-4 du Code de l'urbanisme**

«L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.»

---

## ARTICLE 7 - APPRÉCIATION DES RÈGLES ÉDICTÉES AU REGARD DE L'ENSEMBLE D'UN PROJET

### **Article R. 151-21 du Code de l'urbanisme**

«[...] Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.»

**Cette disposition s'appliquera ou non sur le territoire intercommunal d'Altitude 800.**

---

## ARTICLE 8 - CLÔTURES

### **Article R\*421-12 du Code de l'urbanisme**

« Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.»

**Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur les zones XXX, au vu de la délibération du conseil communautaire en ce sens du PRÉCISER DATE prise en application du d) de l'article R\*421-12 du code de l'urbanisme.**

---

## ARTICLE 9 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7 du code de l'urbanisme (ordonnance du 23.09.2015).

---

## ARTICLE 10 - LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Les rappels législatifs et réglementaires suivant son applicables à l'ensemble du territoire intercommunal :

- Code du patrimoine et notamment son Livre V,
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002,
- Loi modificative n°2003-707 du 1er août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004 ;
- Loi n°2004-804 du 9 août 2007 pour le soutien à la consommation et à l'investissement (article 17).

En application du code du patrimoine, articles L. 531-14 à 16 et R\*531-8 à 10, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie (DRAC, tel : 03.81.65.72.00) soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L. 544-1 à L. 544-13 du code du patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4 relatif aux dispositions pénales.

---

## ARTICLE 11 - PERMIS DE DÉMOLIR

**La démolition de tout ou partie des bâtiments existants devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir sur XXX au vu de la délibération du conseil communautaire en ce sens du PRECISER DATE.**

Par ailleurs la démolition de tout ou partie des bâtiments existants repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent également faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

---

## ARTICLE 12 - RAVALEMENT DE FAÇADES

### **Article R\*421-17-1 du Code de l'urbanisme**

«Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située :

a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;

- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1, L. 341-2 et L. 341-7 du code de l'environnement ;
- c) Dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code ;
- d) Sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du présent code ;
- e) Dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation.»

**Les travaux de ravalement de façade nécessitent une déclaration préalable s'ils se situent dans la ou les zones X au vu de la délibération du conseil communautaire en date du XXXXX / Délibération à prendre au moment de l'approbation du PLUi.**

---

# ARTICLE 14 - RISQUES ET NUISANCES (À COMPLÉTER)

## Zones soumises au risque d'inondation

## Zones soumises au risque mouvement de terrain

## Risque sismique

## Nuisances sonores

## Risques industriels et technologiques

---

# ARTICLE 15 - STATIONNEMENT

## **Article L. 151-34 du Code de l'urbanisme**

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;

1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

## **Article L. 151-35 du Code de l'urbanisme**

«Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'État.»

---

## **ARTICLE 16 - EMBLEMES RÉSERVÉS**

Des emplacements réservés sont délimités dans les plans de zonage en application de l'article **L. 151-41** du code de l'urbanisme.

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- 6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Toute occupation et utilisation du sol autre que celles définies dans la liste des emplacements réservés y sont interdites.

Par exception, les articles L. 433-1 et L. 433-3 du Code de l'urbanisme permettent la délivrance de permis de construire à caractère précaire sur des emplacements réservés, le bénéficiaire du permis de construire devant « enlever, sans indemnité, la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état à la première demande du bénéficiaire de la réserve ».



---

# II. LEXIQUE

---

## 1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

### 1.1. Destination «Exploitation agricole et forestière»

La **sous-destination exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

La **sous-destination exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

### 1.2. Destination «Habitat»

La **sous-destination logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux (LLS) en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

La **sous-destination hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service parahôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

## 1.3. Destination «Commerce et activités de services»

La **sous-destination artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La **sous-destination restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La **sous-destination commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

La **sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions ou s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

La **sous-destination hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

1. les résidences de tourisme,
2. les villages résidentiels de tourisme ;
3. les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

La **sous-destination cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

## 1.4. Destination «Équipements d'intérêt collectif et services publics»

La **sous-destination locaux et bureaux accueillant du public** des administrations publiques et assimilés recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique

également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

La **sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

La **sous-destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la sante publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

La **sous-destination salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

La **sous-destination équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases.

La **sous-destination autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

## 1.5. Destination «Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire»

La **sous-destination industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La **sous-destination entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

La **sous-destination bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

La **sous-destination centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

## 2. DÉFINITIONS POUR LE PLUI

### ABRI DE JARDIN

Construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, les outils, le mobilier de jardin, des vélos ...

Un abri de jardin peut être démontable ou non, et avoir ou non des fondations.

### ACROTÈRE

Éléments d'une façade situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes-corps, pleins ou à claire-voie.

### ALIGNEMENT

L'alignement est une notion issue du code de la voirie routière. Il correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines. Notion à utiliser uniquement par rapport aux voies.

### ANNEXE

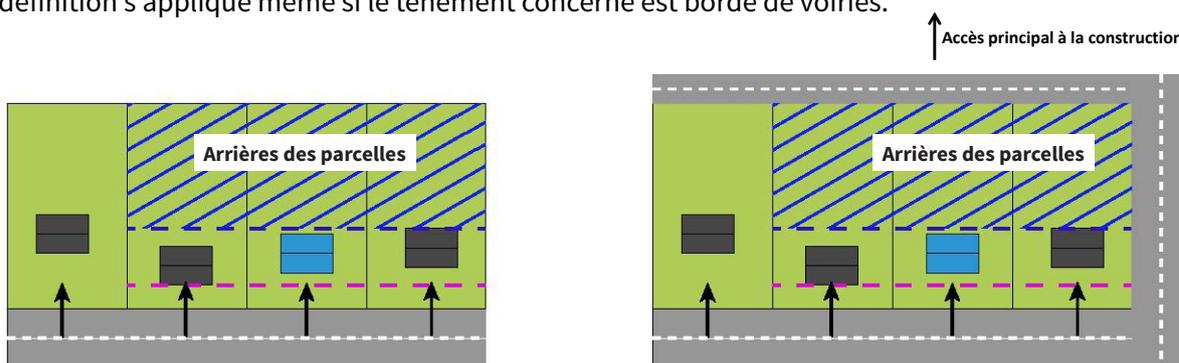
Une annexe est une construction secondaire, généralement de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Exemples : garage, piscine, abri de jardin, carport, cave, bûcher ...

### ARRIÈRE DE LA PARCELLE

La voirie permettant les accès principaux aux constructions principales constituera la façade avant de la parcelle. L'arrière sera par définition l'espace opposé.

Cette définition s'applique même si le tènement concerné est bordé de voiries.



### ATTIQUE

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait, en général de façon plus légère.

## **BÂTIMENT**

Un bâtiment est une construction couverte et close. Il constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

## **BÂTIMENT AGRICOLE**

Une construction à usage exclusivement agricole, utile pour le stockage, la transformation ou la distribution de produits agricoles. Elle est couverte et peut ne pas être close.

## **COMBLES**

Les combles désignent le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. La hauteur du comble au droit de la façade par rapport à l'égout ne peut excéder 1,8 m. Au-delà, il s'agit d'un étage supplémentaire.

Les combles aménagés sont limités à un niveau.

## **CONSTRUCTION**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

## **CONSTRUCTION EXISTANTE**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Ainsi une construction, édictée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

## **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## **EXTENSION**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## **FAÇADE**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

## HABITAT INTERMÉDIAIRE

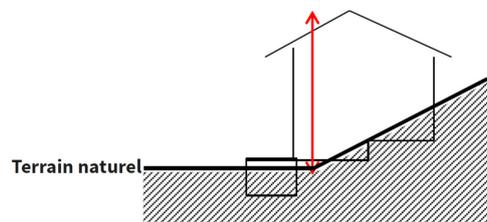
Logement comprenant un accès individuel, un espace extérieur privatif. La hauteur maximale de l'ensemble ne pourra pas dépasser R+3.

Cette définition s'appuie sur la circulaire de la direction de la construction de 1974.

## HAUTEUR

La hauteur maximale autorisée correspond à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction avant les éventuels travaux de terrassement et / ou de remblaiement (terrain naturel). Les éléments techniques (cheminées, antennes, ...) ne sont pas pris en considération.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.



## LAMBREQUIN

Pièce ou bandeau d'ornement en bois ou en métal, parfois ajouré, disposé devant la partie supérieure de la fenêtre pour notamment permettre l'occultation d'éléments techniques.

## LEVÉE DE GRANGE

Remblais de terre permettant traditionnellement aux véhicules agricoles d'accéder à la grange haute.

## LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes – seront considérées comme des limites séparatives.

## LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir

la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

### **LOGEMENT INDIVIDUEL**

Il s'agit d'un logement dans une maison individuelle. Cette dernière peut comporter au maximum deux logements construits par le même maître d'ouvrage.

### **LOGEMENT DE FONCTION**

Habitation liée à l'exercice de l'activité professionnelle constituant un accessoire du contrat de travail.

### **MUR GOUTTEREAU**

Mur extérieur situé sous les gouttières ou les chéneaux d'un versant de toit.

### **ORIEL**

Fenêtre en encorbellement ou baie vitrée courbe faisant saillie sur un mur de façade.

### **PARCELLE EN DRAPEAU**

Parcelle positionnée en second rideau, desservie par une voie d'accès privée.

### **PLEINE TERRE**

La pleine terre est un espace non bâti, perméable et végétalisé en lien direct avec les strates naturelles du sol. Les ouvrages d'infrastructures profonds (réseaux, canalisations, ...) et les conduits d'infiltration des eaux pluviales de rétention ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre. Cet espace doit également pouvoir recevoir des plantations.

### **SURFACE DE PLANCHER**

Unité de calcul des surfaces des constructions servant à la délivrance des autorisations d'urbanisme de la construction qui correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

### **STUDIO**

Logement composé d'une unique pièce principale et de locaux accessoires (salle d'eau/de bain, cuisine...).

### **SOULERET**

Débord important sur la façade gouttereau. Ce débord peut-être soutenu par des consoles en bois.

### **VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

Par voie, il est visé les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale. Il s'agit de l'espace qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion

de voie ni d'équipement public.

Exemples : jardins et parcs publics, places publics, parkings publiques non souterrain, ...

## *Illustrations / rappels*

*Si votre projet crée une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 5 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, vous devez déposer une déclaration préalable de travaux en mairie.*

*Un permis de construire est exigé si votre projet crée de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.*

*Le recours à un architecte est obligatoire pour élaborer les plans de votre construction si la surface de plancher dépasse 150 m<sup>2</sup>.*

*Les entrepôts constituant le complément d'une activité située sur le même tènement sont considérés comme des locaux accessoires. Ils ont la même destination ou sous-destination que la construction principale.*

*Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R.111-47).*

*Le stationnement d'une caravane au-delà de 3 mois nécessite une autorisation d'urbanisme.*

*RAPPEL : A COMPLÉTER avant approbation*

***La démolition de tout ou partie des bâtiments existants devra l'objet d'une demande de permis de démolir.***

***L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.***

***Le ravalement de façades est soumis à déclaration préalable.***

---

# III. ZONES U

---

## CHAPITRE 1 : ZONE UA

---

### Caractère de la zone

La zone UA correspond à la partie ancienne des villages. Elle mixe plusieurs fonctions : habitat, commerce, service, équipement collectif, activité diverse compatible avec l'habitat.

La zone comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur UAb concerne le centre ancien du bourg-centre de Levier.
- Le secteur UAp concerne les centres anciens des communes du Val d'Usiers qui forment un pôle de proximité.
- Le secteur UAoap 1 concerné par une OAP spécifique (commune d'Arc-sous-Montenot).
- Le secteur UAoap 2 concerné par une OAP spécifique (commune de Chapelle-d'Huin).



# Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

## Article UA - 1 : Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			En UA et UAp, sont admises les constructions, installations ainsi que l'évolution et la mise en conformité des bâtiments d'exploitation préexistants à l'approbation du PLUi sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat.  En UAb, sont admises l'évolution et la mise en conformité des bâtiments d'exploitation préexistants à l'approbation du PLUi sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
	Exploitation forestière			
<b>Habitation</b>	Logement			Dans le secteur UAp, le changement de destination des locaux commerciaux en logement est interdit sur les voies repérées sur les plans de zonage.  Les logements sont autorisés en UA et UAp.
	Hébergement			
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		<b>En UAb</b>	Les changements de destination, les extensions ainsi que les constructions nouvelles sont autorisés dans la limite strictement inférieure de : - 1300 m <sup>2</sup> de surface de plancher en UAp ; - 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher dans les autres zones UA. Et sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Bureaux et locaux du public des administrations publiques			
	Locaux techniques et industriels des administrations			Sont admises les constructions et installations sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie			Sont admises les constructions et installations sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
	Entrepôt			Sont admis les constructions ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 500 m <sup>2</sup> .
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

## MODALITÉS D'URBANISATION

### **Pour le secteur UAop1 (commune d'Arc-sous-Montenot) :**

Densité minimum : X logements / ha (soit X logements à créer a minima sur la zone). La densité s'entend espaces et équipements publics compris.

### **Pour le secteur UAop2 (commune de Chapelle-d'Huin) :**

Densité minimum : X logements / ha (soit X logements à créer a minima sur la zone). La densité s'entend espaces et équipements publics compris.

**Les règles pour les éléments repérés au titre du L. 151-19 sont reportées dans la partie 2 du règlement "Repérage des éléments au titre du L. 151-19".**

Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements) réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction et nécessaires à l'implantation de constructions sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site (voir article 5).

Les milieux humides repérés au titre du L.151-23 du CU ne doivent pas être dégradés. Sont admis, sous réserve de ne pas dégrader les milieux naturels présents, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur. Par ailleurs, la traversée de ces espaces par des voies/chemins ou pour l'enfouissement des réseaux est autorisée si l'ouvrage (canalisation, ligne électrique, ...) et le mode opératoire de sa réalisation (enfouissement...) sont compatibles avec l'objectif de non dégradation.

En cas de projet d'aménagement au sein d'un milieu humide, une justification devra être apportée quant à l'impossibilité d'être implanté en dehors de ce dernier et un diagnostic zones humides devra être réalisé au sens défini par la réglementation, suivant les critères définis par l'arrêté ministériel du 24/06/2008 modifié le 01/10/2009. Cette étude devra permettre de définir précisément les limites de la zone humide potentiellement présente. En cas d'absence de zone humide et d'absence démontrée d'incidence négative sur le milieu humide (modification de l'alimentation en eau, enclavement, etc.), l'aménagement pourra être autorisé.

Les espaces de zones humides et de mares repérés sur le plan de zonage au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme ou détectés à l'issue d'études spécifiques doivent être préservés. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et après application du principe « éviter, réduire, compenser ».

Toute destruction de zone humide devra faire l'objet d'une compensation conformément aux orientations du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse. La disposition 6B-6 exige que le projet prévoit, dans le même bassin versant hydraulique, soit la restauration et/ou remise en état d'une surface de zone humide existante, soit la création de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, et ce à une hauteur d'une valeur guide de l'ordre de 200% de la surface détruite.

Le remblaiement et/ou le comblement des mares sont interdits.

Les pétitionnaires sont invités avant tout projet de construction à prendre connaissance de la fiche "Construire en terrain argileux" en annexe du présent règlement.



## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UA - 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions principales s'implanteront suivant l'implantation des deux constructions principales contiguës ou dans le cas d'un terrain en extrémité, suivant l'implantation des deux constructions principales situées en aval. **A**

La façade de la nouvelle construction (y compris les éléments en saillie par rapport au nu de la façade) devra s'implanter avec un recul compris entre le recul minimal de la construction contiguë la plus proche de l'alignement et le recul maximal de la construction contiguë la plus éloignée de l'alignement.

Pour des motifs de sécurité ou de qualité architecturale, une marge de plus ou moins 1 m sera acceptée.

Les extensions et les annexes accolées devront s'implanter en alignement de la façade principale **ou** en recul : les constructions (annexes accolées, annexes non accolées, extensions, constructions principales dans le cadre d'une opération de densification) pourront s'implanter librement à l'arrière de la parcelle (voir définition dans le lexique). **B**

- Dans le cas de fronts bâtis, ces derniers seront préservés avec une implantation des constructions principales dans la continuité du bâti voisin. **C**
- La construction ou la reconstruction d'un bâtiment repéré au règlement graphique par le L151-19 doit reprendre la même implantation que celle du bâtiment préexistant ou se conformer aux implantations dominantes des bâtiments existants.
- Les constructions devront s'implanter en respectant les trames d'implantation repérées sur les plans de zonage.

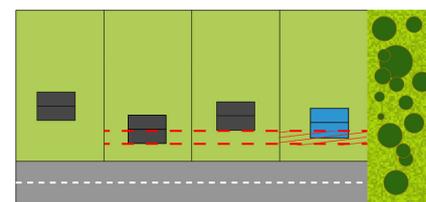
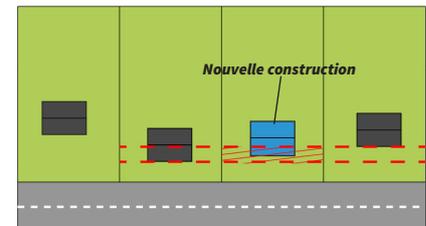
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de recul à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Des dérogations sont prévues aux articles L. 152-4 à L. 152-6 du code de l'urbanisme.

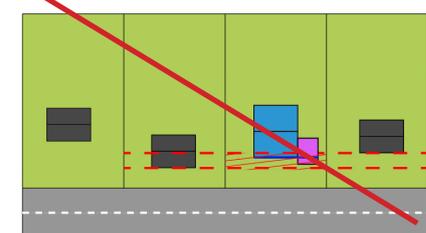
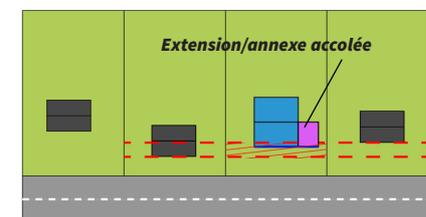
#### Illustrations / rappels

**A**

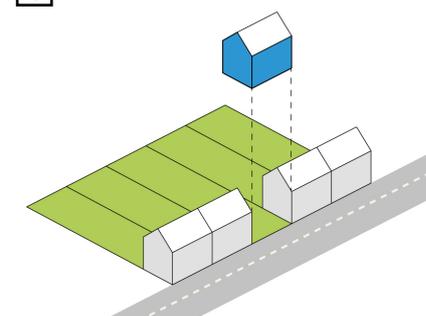


Exemples d'éléments en saillie par rapport au nu de la façade : balcon, auvent, débord de toiture, oriel.

**B**



**C**



## Article UA - 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dans la bande de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront en respectant les règles de hauteur définies par **le gabarit ci-contre**.
- Au-delà de 3 m, les constructions s'implanteront en respectant la hauteur maximale fixée en UA-4.
- Dans le cas de fronts bâtis, ces derniers devront être préservés ou recréés soit : **A**
  - par une implantation sur limite séparative des constructions ;
  - par une implantation sur une des limites séparatives avec en complément un artifice (mur/porche) dont la largeur ne pourra pas dépasser 3 m et l'aspect extérieur sera réglementé à l'article UA-5.

Pour toutes ces règles, les éléments techniques (cheminées, antennes, ...) ne sont pas pris en considération dans le calcul de la hauteur.

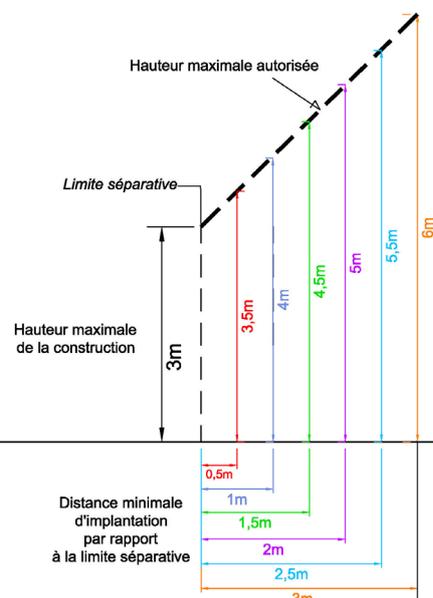
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de recul à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

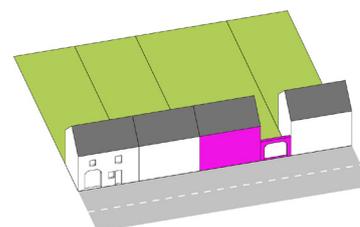
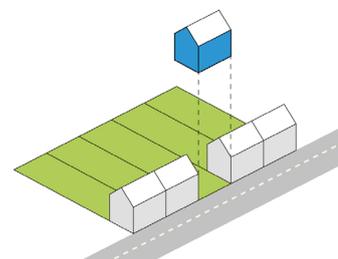
Des dérogations sont prévues aux articles L. 152-4 à L. 152-6 du code de l'urbanisme.

### Illustrations / rappels

#### Gabarit opposable pour la bande de 0 à 3 m



**A**

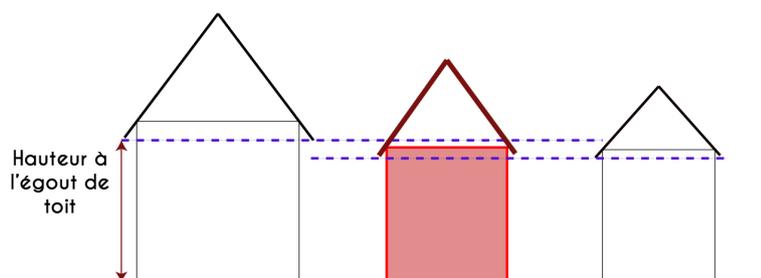


## Article UA - 4 : Hauteur maximale des constructions

**La hauteur des constructions s'appréciera par rapport aux hauteurs des constructions avoisinantes afin de maintenir un profil urbain adapté au contexte.**

Pour définir à quelle hauteur la future construction principale doit être édifiée, les hauteurs à l'égout de toit des constructions principales implantées de part et d'autre de la future construction serviront de référence.

- La hauteur minimale et maximale du futur égout de toit de la construction principale devra se situer à une altitude comprise entre les deux altitudes référentes des égouts de toit des constructions principales voisines, avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre (voir schéma ci-dessous).



Les extensions de ces constructions principales et les annexes accolées ou non accolées pourront être édifiées à des hauteurs inférieures ou égales.

- Les toits-terrasses sont limités à 6,5 m à l'acrotère.
- Les annexes non accolées sont limitées à 4,5 m au faîtage.
- Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure aux règles édictées précédemment, leurs extensions pourront être autorisées jusqu'à la hauteur du bâtiment existant (sauf si cette extension se trouve dans la marge de 0 à 3 m vis-à-vis d'une limite séparative et auquel cas la règle ci-après s'appliquera), pour faciliter une bonne intégration architecturale.
- Dans la bande de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront en respectant les règles de hauteur définies par le gabarit à l'article UA-3.
- Les constructions qui s'implanteront sur limite séparative pourront déroger à la règle édictée précédemment, dans le cadre d'une continuité du tissu bâti ou dans le cadre de constructions jumelées. La hauteur minimale et maximale à l'égout de toit sera fixée suivant les deux altitudes référentes des égouts de toit des constructions principales voisines, avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre.

Pour toutes ces règles, les éléments techniques (cheminées,

### Illustrations / rappels

*La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.*

*Ce sera donc le cas pour une construction implantée dans la bande de 0 à 3 m et dont la hauteur serait supérieure aux hauteurs maximales fixées ci-contre.*

antennes, ...) ne sont pas pris en considération dans le calcul de la hauteur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de hauteur à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

Des dérogations sont prévues aux articles L. 152-4 à L. 152-6 du code de l'urbanisme.

## **Article UA - 5 : Aspect extérieur des constructions**

**En règle générale, les constructions/projets respecteront les principes suivants :**

- Les constructions présenteront une simplicité et une compacité des formes et des volumes.
- **Les projets devront s'adapter au terrain et non l'inverse. Les enrochements sont interdits.**
- Par le traitement extérieur, le projet prend en compte les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale, **y compris contemporaine.**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles d'aspect extérieur sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti et/ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation).

## **TOITURES**

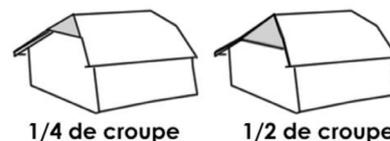
### **Pour les constructions principales**

- Les toitures présenteront deux pans joints au faîtage – les pans coupés (1/4 ou 1/2 croupe) sont autorisés.
- La pente des toitures sera comprise entre 40% et 80% (20° à 40° environ) pour s'harmoniser avec la pente des toitures des constructions avoisinantes.

La pente des 1/2 ou 1/4 de croupes pourra être supérieure à la pente des longs pans.

- Les toits cintrés et à quatre pans sont proscrits.
- L'aspect et la couleur des couvertures devront respecter les couvertures traditionnelles : aspect tuile vieillie rouge brun. Les teintes noires et proches sont proscrites. Seuls les toits à pans sont concernés.
- Un toit à pan unique est autorisé s'il vient en appui d'un mur existant (extension ou annexe accolée) sauf en cas de continuité du bâtiment où la forme de la toiture sera reprise (voir "extensions et annexes").
- Les toits terrasses sont uniquement autorisés dès lors qu'ils

### *Illustrations / rappels*



respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction et sous réserve :

- qu'ils viennent en complément de toit à pan,
- **et** qu'ils soient accessibles depuis les parties habitables,
- **et** qu'ils soient situés à l'arrière du bâtiment et donc peu ou pas visibles depuis la principale voirie d'accès.

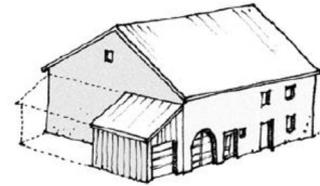
Leur superficie est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- Le traitement des toits terrasses privilégiera l'emploi de matériaux et de procédés de finition qualitatifs. Les étanchéités, notamment à base d'asphalte ou de matériau de même nature et synthétique, seront masquées. Les gardes-corps feront l'objet d'une mise en œuvre qualitative et seront intégrés de façon à éviter une dénaturation de la construction.
- En cas de réfection de toiture, les épis de faîtage et les soulerets (avancée de toiture) seront préservés ;
- En cas de réfection de toiture, les souches de cheminée seront préservées autant que possible sauf impossibilité technique. L'habillage des souches ne doit pas être réalisé avec des matériaux d'aspect brillant.
- Les systèmes de refroidissement, de chauffage, d'accès aux toitures seront intégrés pour les constructions neuves qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage urbain. Ils ne devront pas être traités avec des teintes brillantes.
- Pour la construction de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel, artisanal créant plus de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol **et** pour les extensions et les rénovations lourdes de ces bâtiments ou parties de bâtiments ayant une emprise au sol de plus de 500 m<sup>2</sup>, il est imposé a minima l'intégration sur 30% de leur surface en toiture :
  - soit de procédés de production d'énergie renouvelable,
  - soit de système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
  - soit de tout autre dispositif aboutissant au même résultat.Pour les constructions à usage de bureaux, le seuil est de 1000 m<sup>2</sup>.

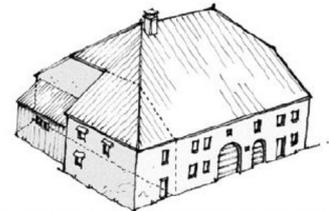
## Pour les extensions et les annexes

- Les toitures des annexes non accolées présenteront deux pans joints au faîtage. Les toits cintrés, à un pan et à quatre pans sont interdits.
- Les extensions et les annexes accolées présenteront une toiture à un pan ou un toit-terrasse sauf en cas de continuité du bâtiment où la forme de la toiture sera reprise (voir illustrations ci-contre).
- Les toits terrasses sont uniquement autorisés dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction et sous réserve :
  - qu'ils viennent en complément de toit à pan,
  - **et** qu'ils soient accessibles depuis les parties habitables,
  - **et** qu'ils soient situés à l'arrière du bâtiment et donc peu ou pas visibles depuis la principale voirie d'accès.Leur superficie est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- L'aspect et la couleur des couvertures devront respecter les couvertures traditionnelles : aspect tuile vieillie rouge brun. Les teintes noires et proches sont proscrites. Seuls les toits à pans sont concernés.
- Les couvertures des vérandas, des pergolas et des stores-pergolas devront être :
  - soit identiques à celle de la construction principale ;
  - soit vitrée (en présentant des armatures très fines) ;
  - soit dans le cas d'un store-pergola présenter des teintes dans les tons les plus proches possibles de ceux de la façade.

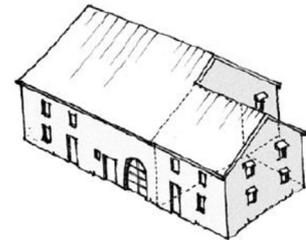
### *Illustrations (CAUE du Doubs)*



*Exemple d'extension en appentis pour un garage.*



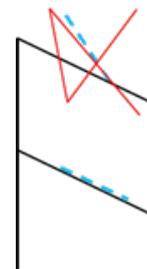
*Exemple d'une extension formant une croupe en se raccordant au toit du bâtiment principal.*



*Adjonction en continuité du bâtiment.*

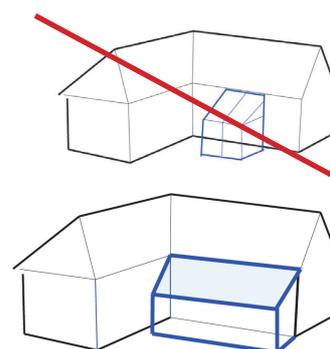
## Pose de panneaux photovoltaïques et/ou thermiques

- Les panneaux photovoltaïques ou thermiques s'inscriront dans la pente du toit (voir schéma ci-contre) sans éléments de cadres visibles.
- Ils seront implantés sur la partie basse ou haute de la toiture.
- Ils constitueront une forme groupée, rectangulaire et horizontale.



### Illustrations / rappels

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Toutes les façades (y compris les pignons, les gaines et les conduits exhaussés) et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- La recherche d'une harmonie est exigée dans le traitement des façades (notamment dans le cas d'un volume bâti divisé en plusieurs propriétés).
- Les enduits seront talochés, lissés ou grattés. Ils seront traités dans des teintes proches de celles de la pierre du pays (la couleur des pierres de construction apparentes devra servir de référence).
- Les bardages bois seront autorisés sous réserve de respecter une pose verticale à minima sur la portion allant du faitage à l'égout de toit pour les murs en pignon et sur 60% du reste des façades.
- La teinte blanche ainsi que les teintes vives et criardes sont interdites sur toutes les façades, les éléments d'ornement, les huisseries, les ferronneries et les menuiseries.
- L'aspect du revêtement de la construction ne pourra pas imiter des matériaux naturels.
- Les bardages d'aspect tôle ondulée métallique sont interdits.
- Les tavaillons sont autorisés, de préférence en tenant compte de l'orientation du bâti par rapport aux intempéries.
- Les extensions et les annexes accolées en imposition sur une façade doivent s'intégrer dans un souci de cohérence avec la volumétrie existante dans la façade. Ces dernières doivent constituer autant que possible une continuité avec le volume principal et non un ajout.
- Les éléments décoratifs (inscriptions sur la façade...) et les éléments d'ornement (chaînage d'angle, niche avec statuette, ...) doivent être conservés en cas de ravalement de façade.
- Les ponts de grange doivent être conservés.
- Concernant les ouvrages, installations et dispositifs visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables qu'aux économies d'énergie (pompes à chaleur, climatisation, antennes,...), on cherchera à limiter leur impact visuel avec par exemple :



- une mise en œuvre sur des façades non visibles depuis l'espace public (les isolations thermiques par l'extérieur ne sont pas concernées),
- en masquant le dispositif par une peinture adaptée à son environnement immédiat,
- en réalisant un écran végétal ou en mettant en place tout autre dispositif qui s'intègre dans le milieu environnant,
- en l'intégrant dans une annexe.

### **Pour façades commerciales**

- Les façades commerciales existantes doivent être adaptées à l'architecture originelle du bâtiment.
- Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en largeur les limites séparatives des immeubles, et en hauteur, les appuis de fenêtre du premier étage.
- L'habillage de façades en saillie à la mode ancienne est autorisé.

## **PERCEMENTS**

### **Les percements en toiture**

- La localisation des ouvertures en toiture devra obéir à des principes simples :
  - éviter la multiplicité des dimensions des ouvertures,
  - espacer régulièrement les ouvertures entre elles,
  - respecter un équilibre vide/plein.
- Toute modification ou création d'ouverture en toiture implique de rechercher l'ordonnancement et la symétrie avec les ouvertures existantes en toiture et en façade.
- Les types de lucarnes autorisés sont : lucarne jacobine, lucarne capucine, lucarne meunière, lucarne rampante.
- Les tabatières et fenêtres de toit sont autorisées.

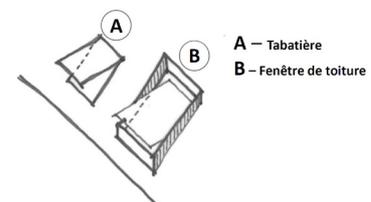
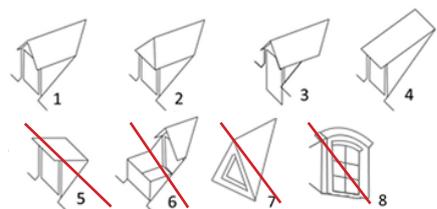
Par exception, lorsqu'un pan de toit contient déjà des modèles interdits précédemment, la mise en place de nouvelles fenêtres identiques à celles existantes sera admise.

- Si plusieurs niveaux d'ouverture en toiture sont à prévoir, privilégier les lucarnes sur un premier rang puis des châssis de toiture sur un second. Il est vivement recommandé de laisser la zone la plus proche du faîtage exempt de toutes ouvertures en toiture.

### ***Illustrations / rappels***

#### **Légende**

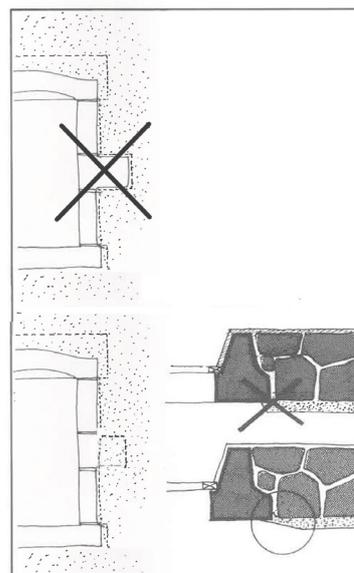
1. Lucarne jacobine
2. Lucarne capucine
3. Lucarne meunière
4. Lucarne rampante
5. Lucarne retroussée = chien-assis
6. Lucarne rentrante
7. L'outeau
8. Lucarne à linteau cintré



## Les percements en façade

- Toute modification ou création d'ouverture en façade implique de rechercher l'ordonnancement et la symétrie avec les ouvertures existantes en toiture et en façade (notamment dans le cas d'un volume bâti divisé en plusieurs propriétés).
- La taille et l'aspect des ouvertures réalisées devront être en proportion avec la surface de la façade, elles devront respecter un équilibre vide/plein avec une majorité de plein.
- Les percements respecteront une proportion plus haute que large se référant aux percements existant dans le bâti traditionnel.
- Il pourra être dérogé à la règle ci-dessus concernant les proportions des ouvertures plus hautes que larges en rez-de-chaussée, sans toutefois détruire une ouverture de grange, pour permettre :
  - la réalisation de vitrines commerciales,
  - la réalisation d'entrées de garage,
  - la réalisation de baies vitrées situées sur des façades non visibles depuis l'espace public.
- Les encadrements de baie (linteaux, jambages) et de porte de grange seront préservés, mis en évidence et apparents. L'enduit doit venir "mourir" sur les pierres apparentes comme sur le schéma ci-contre. Éviter les arêtes franches tirées au fer qui amènent des ombres trop tranchées sur la façade.
- Les encadrements seront à recréer dans le cas d'une isolation thermique par l'extérieur (peinture par exemple) : si une ouverture est créée dans le bardage ou les tavaillons, l'encadrement sera proscrit et les teintes des menuiseries devront s'harmoniser avec une teinte proche de celle du bardage/tavaillon.
- Les volets roulants devront être inscrits dans le tableau de la baie. En cas d'impossibilité technique, un lambrequin devra être installé pour masquer les coffres des volets. La teinte blanche est interdite.
- Les percements seront constitués d'un unique volume vitré si la largeur du tableau est inférieure ou égale à 80 cm. Au-delà, plusieurs volumes vitrés sont exigés.
- Les occultations d'origine (volets bois avec persiennes) doivent être de préférence conservées et restaurées dans le cas où leur état leur permet. Dans le cas de volets neufs, ces derniers devront être disposés comme les modèles d'origine.

## Illustrations / rappels



Source : Pierre LELU, le bâti ancien en Franche-Comté

## CLÔTURES

Les clôtures, murets et haies ne doivent en aucun cas venir gêner la visibilité pour la circulation routière.

D'autres principes pour les clôtures avec les voies et emprises publiques ou en limites séparatives pourront être admis, notamment pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (pour lesquelles une volonté de singularisation peut être portée) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

Les règles pour les clôtures s'appliquent dans une bande de 2 m par rapport aux limites des terrains voisins et du domaine public.

### Les clôtures avec le domaine public

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les clôtures seront constituées soit :

- D'un mur dont la hauteur maximale ne pourra pas dépasser 1 m et qui pourra être soit :
  - en pierre ou aspect pierre ;
  - maçonné et enduit et surmonté d'une couvertine. La couleur de l'enduit devra s'harmoniser avec les teintes du bâti traditionnel (teinte pierre locale du beige au gris).

Le mur pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, de lisses...) ou d'un dispositif brise-vue dans des tons sombres ou couleur bois naturel et en harmonie avec le bâti traditionnel.

L'ensemble ne pourra dépasser 1,7 m.

- D'un mur d'une hauteur plus importante, sans pouvoir dépasser 2 m, seulement dans le cas d'un prolongement d'un mur en pierre d'une hauteur équivalente ou supérieure déjà existant.
- D'une haie majoritairement composée d'arbustes indigènes en mélange et peu consommateurs en eau (charme, noisetier, prunellier, genévrier, viorne, églantine, aubépine, charmille, buis, houx...). Elle ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 1,7 m.

Les haies composées d'une seule espèce de plante (thuya, cyprès, laurier cerise, chalef, laurier du Portugal...) ne sont pas recommandées à l'exception des haies de charmes, de buis, d'ifs ou de hêtres.

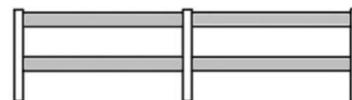
- D'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, un lattis bois, des lisses bois, ...) couleur bois naturel ou teint dans des tons sombre et ne pouvant pas dépasser une hauteur maximale de 1,7 m.
- D'un mur en gabion avec des armatures métalliques fines et pierres calcaires ; une attention particulière devra être apportée à la forme, la couleur et l'aspect des pierres choisies.

### *Illustrations / rappels*

*La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau naturel de la limite de l'emprise publique ou de la voie qui la jouxte avant tout remaniement de terrain.*

*Pour les clôtures munies d'un soubassement, la hauteur de ce dernier sera prise en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.*

Schéma d'une lisse



Il ne pourra pas dépasser 1 m .

Toutes les clôtures pourront être doublées d'une haie. On veillera alors à utiliser majoritairement des arbustes indigènes en mélange. La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 1,7 m.

La toile, la bâche tissée, la canisse, les végétaux artificiels et les bandes aspect PVC ou plastique souple qui se tissent dans les mailles des grillages sont interdits.

Les murs repérés au titre du L. 151-19 devront être préservés et entretenus. Dans le cas où des ouvertures nécessaires pour permettre des accès aux parcelles situées derrière ces murs seraient autorisées (voir partie 2 du règlement "Repérage des éléments au titre du L. 151-19 du CU"), ces dernières devront être limitées à ce qui est indispensable (accès sécurisé des véhicules par exemple) et le retour d'appareillage de part et d'autre des ouvertures être réalisé avec soin.

### **Les clôtures avec les limites séparatives**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les clôtures seront constituées soit :

- D'un mur dont la hauteur maximale ne pourra pas dépasser 2 m et qui pourra être soit :
  - en pierre ou aspect pierre ;
  - maçonné et enduit et recouvert d'une couverture. La couleur de l'enduit devra s'harmoniser avec les teintes du bâti traditionnel (teinte pierre locale du beige au gris).

Le mur pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, de lisses...) ou d'un dispositif brise-vue dans des tons sombres ou couleur bois naturel et en harmonie avec le bâti traditionnel.

L'ensemble ne pourra dépasser 2 m.

- D'une haie majoritairement composée d'arbustes indigènes en mélange et peu consommateurs en eau (charme, noisetier, prunellier, genévrier, viorne, églantine, aubépine, charmille, buis, houx...). Elle ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 2 m.

Les haies composées d'une seule espèce de plante (thuya, cyprès, laurier cerise, chalef, laurier du Portugal...) ne sont pas recommandées à l'exception des haies de charmes, de buis, d'ifs ou de hêtres.

- D'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, un lattis bois, des lisses bois, ...) couleur bois naturel ou teint dans des tons sombre et ne pouvant pas dépasser une hauteur maximale de 2 m.
- De dispositifs brise-vue en matériaux qualitatifs (claustra bois,

### ***Illustrations / rappels***

*La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau altimétrique du sol.*

*Pour les clôtures munies d'un soubassement, la hauteur de ce dernier sera prise en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.*

métallique) couleur bois naturel ou teint dans des tons sombre à l'arrière des façades sur rue, d'une hauteur maximale de 2 m sur une longueur maximale de 4 m à partir du nu de la façade, pour les constructions implantées sur la limite séparative (voir schéma ci-contre).

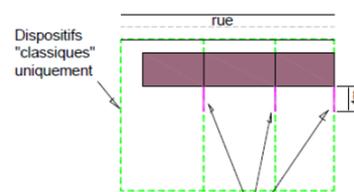
- D'un mur en gabion avec des armatures métalliques fines et pierres calcaires ; une attention particulière devra être apportée à la forme, la couleur et l'aspect des pierres choisies. Il ne pourra pas dépasser 2 m .

En limite séparative, un ou plusieurs passages pour la petite faune sont exigés ponctuellement au ras du sol.

Toutes les clôtures pourront être doublées d'une haie. On veillera alors à utiliser majoritairement des arbustes indigènes en mélange. La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 2 m.

La toile, la bâche tissée, la canisse, les végétaux artificiels et les bandes aspect PVC ou plastique souple qui se tissent dans les mailles des grillages sont interdits.

Les murs repérés au titre du L. 151-19 devront être préservés et entretenus. Dans le cas où des ouvertures nécessaires pour permettre des accès aux parcelles situées derrière ces murs seraient autorisées (voir partie 2 du règlement "Repérage des éléments au titre du L. 151-19 du CU), ces dernières devront être limitées à ce qui est indispensable (accès sécurisé des véhicules par exemple) et le retour d'appareillage de part et d'autre des ouvertures être réalisé avec soin.



Dispositifs brise-vue acceptés à l'arrière des façades sur rue pour les bâtiments mitoyens ou implantés sur limite séparative



## **Article UA - 6 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

- A l'exception des terrasses extérieures et des espaces strictement nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, pour lesquels le traitement avec des systèmes et matériaux drainant est vivement encouragé, l'imperméabilisation des espaces libres est interdite.
- L'intégration paysagère est visée par la mise en place de stationnements enherbés, de dalles en pierre poreuse, de gravillons, de stabilisé de couleur beige ou gris...
- De manière générale, les espaces libres seront traités en espace vert régulièrement entretenus.
- L'utilisation de variétés d'arbustes ou d'arbres indigènes et peu consommatrices en eau est vivement préconisée (genévrier, viorne lantane, buis...).

### ***Illustrations / rappels***

*Définition : il est entendu par espace libre, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espace libre les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts.*

- Les espèces exotiques ou exogènes sont à éviter. Les espèces invasives et problématiques sont interdites. La liste des espèces exotiques envahissantes figure en annexe du présent règlement.
- Les espaces repérés au titre de "Patrimoine paysager à protéger" et de "Patrimoine paysager à protéger correspondant à un espace boisé" au titre du L.151-19 du CU doivent être préservés de toute urbanisation : aucune construction ni extension ou annexe n'est autorisée.
- Les espaces repérés au titre de "Patrimoine paysager à protéger correspondant à un espace boisé" par le L.151-19 du CU ainsi que les haies et les alignements d'arbres repérés au titre du L.151-23 du CU doivent être maintenus : le dessouchage et la coupe rase sont interdits mais la préservation n'exclut pas l'abattage d'arbres (sous réserve de déposer une déclaration préalable - raisons sanitaires ou mécaniques). Une attention particulière devra être apportée si une strate arborée est présente à l'origine, alors l'abattage ne sera autorisé que si cette strate n'est pas complètement supprimée.

La suppression d'un arbre sera compensée à hauteur de 1 pour 1.

- Les espaces repérés au titre d'"Éléments de paysage correspondant à un espace boisé" par le L. 151-23 du CU doivent être maintenus. Seules y sont autorisées les constructions de type abri de jardin mesurant au maximum 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les espaces repérés au titre d'"Éléments de paysage" par le L. 151-23 du CU doivent être préservés. Seules sont autorisées les annexes mesurant au maximum 20 m<sup>2</sup>.

## **Article UA - 7 : Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des emprises publiques, des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.
- Le stationnement devra être assuré :
  - sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation,
  - ou intégré à ces dernières.

Uniquement sur la commune de Levier, le pétitionnaire pourra déroger aux deux items précédents si ce dernier justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et située dans un périmètre de 300 m de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les aires de stationnement concédées doivent être réservées à l'usage exclusif du pétitionnaire et leur attribution ne doit pas avoir un caractère précaire (un minimum de 15 années de location sera exigé).

- A l'occasion :
  - De la création de nouvelles constructions à usage de logement,
  - De l'extension de constructions existantes avec création de logements supplémentaires (la règle s'appliquera alors aux logements nouvellement créés),
  - Du changement de destination de construction ou de locaux existants vers du logement,
  - De la réhabilitation ou de l'aménagement de volumes existants avec création d'un nombre de logements supérieur au nombre de logements existants avant travaux (la règle s'appliquera alors aux logements nouvellement créés),

**-> Il est exigé 2 places de stationnement pour les véhicules (dont 1 place hors clôture si possible accessible en permanence) et 1 place de stationnement pour cycle par logement.**

**-> A Levier, il est exigé pour les studios 1 place de stationnement pour véhicule et 1 place de stationnement pour cycle.**

En cas de création de garages dans les fermes traditionnelles repérées au titre du L.151-19 du CU, le nombre de portes de garages sera limité à deux par façade.

- Pour les autres constructions, la capacité en stationnement (véhicules, cycles) devra être adaptée aux besoins de l'activité.
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de programmes mixtes comportant plusieurs destinations, la réalisation de places de stationnement pourra être mutualisée au sein d'une ou plusieurs aires de stationnements communes.

Les articles L. 151-31, L. 151-33, L. 151-34, L. 151-35, L. 151-36, L. 151-36, L.152-6-1 et 2, R. 151-46 du code de l'urbanisme sont applicables.

Il est vivement conseillé :

- que les places de stationnement pour véhicules aient une surface minimale de 20 m<sup>2</sup>.
- que les places de stationnement pour cycle aient une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup>.

## Section 3 : Équipements et réseaux

### Article UA - 8 : Accès et voirie

#### ACCÈS

- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.
- Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.
- Des prescriptions particulières pourront être imposées en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies notamment en période hivernale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

#### VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante, ayant les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées :
  - aux usages qu'elle supporte,
  - aux opérations qu'elle dessert,
  - au fonctionnement des services publics, d'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.
- Les voiries seront conçues notamment pour assurer leur rôle sans difficulté particulière en période hivernale.
- Elles doivent également permettre le cheminement sécurisé des piétons, la circulation des cycles en privilégiant le principe de voie mixte.

## **Article UA - 9 : Desserte par les réseaux**

### **EAU POTABLE**

- Toute construction ou installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **ASSAINISSEMENT**

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou être assainie individuellement et conformément aux normes en vigueur en cas d'impossibilité technique dûment justifiée à l'autorité compétente.

### **EAUX PLUVIALES**

- La mise en place de dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement recommandée.
- Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain. En cas d'impossibilité technique (démontrée par une étude), des solutions alternatives pourront être envisagées par ordre de priorité :
  - Rejet direct dans le milieu superficiel (fossé, cours d'eau, terrain naturel...);
  - Raccordement au système de collecte des eaux pluviales (avec accord de la commune compétente en matière de gestion des eaux pluviales);
  - Raccordement au système de collecte unitaire (avec accord du service assainissement de la communauté de communes ou des communes).
- Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain maîtrisable, l'infiltration à la parcelle est interdite.

### **ORDURES MÉNAGÈRES**

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 3 logements, un local ou un emplacement destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

Dans le cas d'opération d'ensemble, des emplacements collectifs ou individuels doivent être aménagés pour recevoir les poubelles.

### **ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDIFFUSION**

- Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique, ou dissimulés sur les façades.

## **Article UA - 10 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

- Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

---

# CHAPITRE 2 : ZONE UB

## Caractère de la zone

La zone UB correspond aux zones d'urbanisation récentes. Il s'agit d'extensions linéaires le long des voies ou d'ensembles pavillonnaires.

Elle possède diverses fonctions (équipement collectif, activité diverse compatible avec l'habitat...) mais la fonction principale reste l'habitat.

Le bâti est plus ou moins dense, implanté généralement en retrait sur rue et au milieu de la parcelle.

La zone comporte plusieurs secteurs :

- UBoap 1 : secteur concerné par une OAP spécifique (commune d'Evillers)
- UBoap 2 : secteur concerné par une OAP spécifique (commune de Levier)
- UBi : secteur où la sous-destination « industrie » est autorisée (commune de de Goux-les-Usiers)
- UB1 : secteur sur lequel une densité minimale est fixée (commune de Goux-les-Usiers)
- UB2 : secteur sur lequel une densité minimale est fixée (commune de Bians-les-Usiers)
- UB3 : secteur sur lequel une densité minimale est fixée (commune de Bians-les-Usiers)

## *Illustrations / rappels*

*Si votre projet crée une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 5 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, vous devez déposer une déclaration préalable de travaux en mairie.*

*Un permis de construire est exigé si votre projet crée de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.*

*Le recours à un architecte est obligatoire pour élaborer les plans de votre construction si la surface de plancher dépasse 150 m<sup>2</sup>.*

*Les entrepôts constituant le complément d'une activité située sur le même tènement sont considérés comme des locaux accessoires. Ils ont la même destination ou sous-destination que la construction principale.*

*Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R.111-47).*

*Le stationnement d'une caravane au-delà de 3 mois nécessite une autorisation d'urbanisme.*

*RAPPEL : A COMPLÉTER avant approbation*

***La démolition de tout ou partie des bâtiments existants devra l'objet d'une demande de permis de démolir.***

***L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.***

***Le ravalement de façades est soumis à déclaration préalable.***

# Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

## Article UB - 1 : Destination et sous-destination des constructions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			Sont admises l'évolution et la mise en conformité des bâtiments d'exploitation préexistants à l'approbation du PLUi sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
	Exploitation forestière			
<b>Habitation</b>	Logement			
	Hébergement			
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			Sont admis les changements de destination, les constructions nouvelles, la réfection, l'adaptation et l'extension limitée des constructions existantes au moment de l'approbation du PLUi sous réserve de ne pas dépasser 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Bureaux et locaux du public des administrations publiques			
	Locaux techniques et industriels des administrations			Sont admises les constructions et installations sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie			<p>Dans le secteur UBi, sont autorisés les changements de destination, les extensions ainsi que les constructions nouvelles.</p> <p>Dans la zone UB et les autres secteurs, sont admises la réfection, l'adaptation et l'extension limitée (elle ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction existante) des constructions existantes au moment de l'approbation du PLUi sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat.</p>
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

## MODALITÉS D'URBANISATION

**Pour le secteur UB1 (commune de Goux-les-Usiers) :**

Densité minimum : 15,6 logements / ha (soit 4 logements à créer a minima sur la zone). La densité s'entend espaces et équipements publics compris.

**Pour le secteur UB2 (commune de Bians-les-Usiers) :**

Densité minimum : 12,3 logements / ha (soit 4 logements à créer a minima sur la zone). La densité s'entend espaces et équipements publics compris.

**Pour le secteur UB3 (commune de Bians-les-Usiers) :**

Densité minimum : 9,4 logements / ha (soit 2 logements à créer a minima sur la zone). La densité s'entend espaces et équipements publics compris.

**Pour le secteur UBoap1 (commune d'Evillers) :** l'urbanisation se fera ...**(à compléter)**

Densité minimum : 24,5 logements / ha (soit 20 logements à créer a minima sur la zone). La densité s'entend espaces et équipements publics compris.

**Pour le secteur UBoap2 (commune de Levier) :** l'urbanisation se fera ...**(à compléter)**

Densité minimum : X logements / ha (soit logements à créer a minima sur la zone). La densité s'entend espaces et équipements publics compris.

Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements) réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction et nécessaires à l'implantation de constructions sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site (voir article 5).

Les milieux humides repérés au titre du L.151-23 du CU ne doivent pas être dégradés. Sont admis, sous réserve de ne pas dégrader les milieux naturels présents, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur. Par ailleurs, la traversée de ces espaces par des voies/chemins ou pour l'enfouissement des réseaux est autorisée si l'ouvrage (canalisation, ligne électrique, ...) et le mode opératoire de sa réalisation (enfouissement...) sont compatibles avec l'objectif de non dégradation.

En cas de projet d'aménagement au sein d'un milieu humide, une justification devra être apportée quant à l'impossibilité d'être implanté en dehors de ce dernier et un diagnostic zones humides devra être réalisé au sens défini par la réglementation, suivant les critères définis par l'arrêté ministériel du 24/06/2008 modifié le 01/10/2009. Cette étude devra permettre de définir précisément les limites de la zone humide potentiellement présente. En cas d'absence de zone humide et d'absence démontrée d'incidence négative sur le milieu humide (modification de l'alimentation en eau, enclavement, etc.), l'aménagement pourra être autorisé.

Les espaces de zones humides et de mares repérés sur le plan de zonage au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme ou détectés à l'issue d'études spécifiques doivent être préservés. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et après application du principe « éviter, réduire, compenser ». Toute destruction de zone humide devra faire l'objet d'une compensation conformément aux orientations du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse. La disposition 6B-6 exige que le projet prévoit, dans le même bassin versant hydraulique, soit la restauration et/ou remise en état d'une surface de zone humide existante, soit la création de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, et ce à une hauteur d'une valeur guide de l'ordre de 200% de la surface détruite.

Le remblaiement et/ou le comblement des mares sont interdits.

Les pétitionnaires sont invités avant tout projet de construction à prendre connaissance de la fiche "Construire en terrain argileux" en annexe du présent règlement.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UB - 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions principales s'implanteront suivant l'implantation des deux constructions principales contiguës ou dans le cas d'un terrain en extrémité, suivant l'implantation des deux constructions principales situées en aval. **A**

La façade de la nouvelle construction (y compris les éléments en saillie par rapport au nu de la façade) devra s'implanter avec un recul compris entre le recul minimal de la construction contiguë la plus proche de l'alignement et le recul maximal de la construction contiguë la plus éloignée de l'alignement.

Pour des motifs de sécurité ou de qualité architecturale, une marge de plus ou moins 1 m sera acceptée.

Les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas dans le cas d'une parcelle en drapeau (voir lexique).

Les extensions et les annexes accolées devront s'implanter en alignement de la façade principale **ou** en recul : les constructions (annexes accolées, annexes non accolées, extensions, constructions principales dans le cadre d'une opération de densification) pourront s'implanter librement à l'arrière de la parcelle (voir définition dans le lexique). **B**

#### **OU**

- Les constructions principales, les extensions et les annexes s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

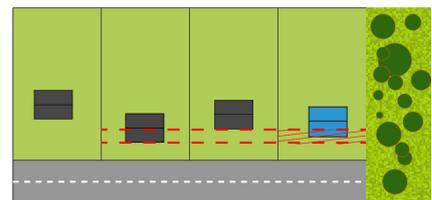
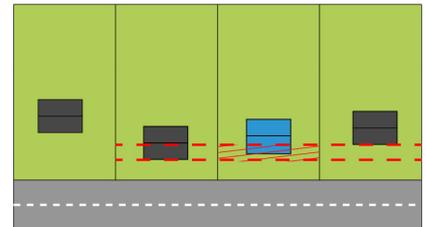
#### **ET**

- Les constructions devront s'implanter en respectant les trames d'implantation repérées sur les plans de zonage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de recul à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

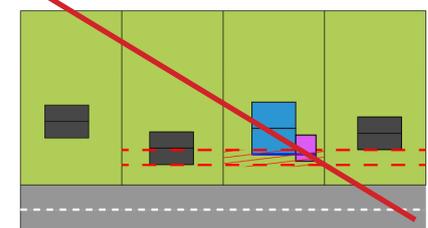
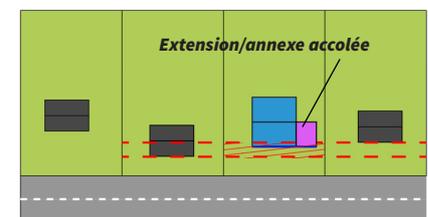
#### Illustrations / rappels

**A**



Exemples d'éléments en saillie par rapport au nu de la façade : balcon, auvent, débord de toiture, oriel.

**B**



La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Des dérogations sont prévues aux articles L. 152-4 à L. 152-6 du code de l'urbanisme.

## Article UB - 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dans la bande de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront en respectant les règles de hauteur définies par **le gabarit ci-contre**.
- Au-delà de 3 m, les constructions s'implanteront en respectant la hauteur maximale fixée en UA-4.

Pour toutes ces règles, les éléments techniques (cheminées, antennes, ...) ne sont pas pris en considération dans le calcul de la hauteur.

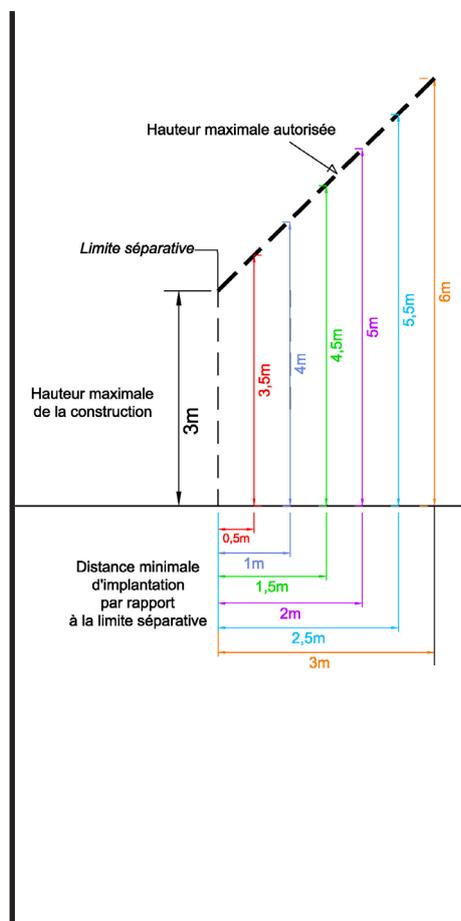
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de recul à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Des dérogations sont prévues aux articles L. 152-4 à L. 152-6 du code de l'urbanisme.

### Illustrations / rappels

#### Gabarit opposable pour la bande de 0 à 3 m



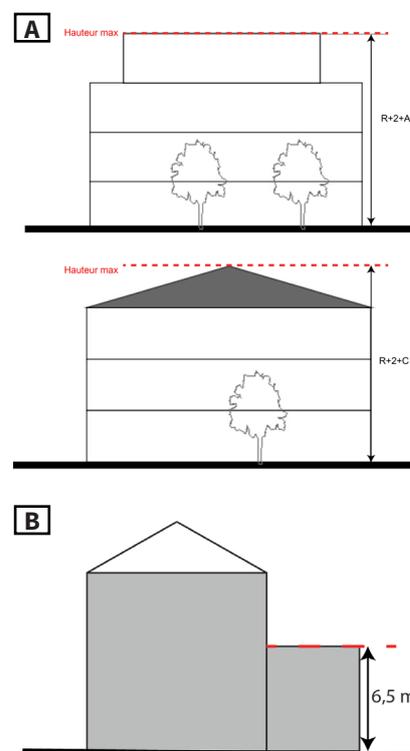
## Article UB - 4 : Hauteur maximale des constructions

- Les constructions et les extensions présenteront une hauteur maximale ne pouvant pas dépasser le nombre de niveaux suivants : **R+2+Attique ou R+2+Combles** (voir lexique). **A**
- Pour les logements individuels, les toits terrasses ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 6,5 m à l'acrotère. **B**
- Dans le cas de logements en collectif ou en intermédiaire, la hauteur des toits-terrasses est limitée à R+2+Attique.
- Les annexes non accolées sont limitées à 4,5 m au faîtage.
- Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure à la règle édictée ci-dessus, leurs extensions pourront être autorisées jusqu'à la hauteur du bâtiment existant (sauf si cette extension se trouve dans la marge de 0 à 3 m vis-à-vis d'une limite séparative et auquel cas la règle ci-après s'appliquera), pour faciliter une bonne intégration architecturale.
- Dans la bande de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront en respectant les règles de hauteur définies par le gabarit à l'article UB-3.
- Les constructions qui s'implanteront sur limite séparative pourront déroger à la règle édictée précédemment, dans le cadre d'une continuité du tissu bâti ou dans le cadre de constructions jumelées. La hauteur maximale autorisée sera définie soit :
  - par l'harmonie avec le bâti voisin,
  - soit R+2+A ou R+2+C et/ou 6,5 m à l'acrotère dans le cas de constructions de logements individuels jumelées.Pour toutes ces règles, les éléments techniques (cheminées, antennes, ...) ne sont pas pris en considération dans le calcul de la hauteur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de hauteur à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité de s'affranchir des dispositions prévues.

Des dérogations sont prévues aux articles L. 152-4 à L. 152-6 du code de l'urbanisme.

### Illustrations / rappels



### Rappel :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

C'est donc le cas pour une construction implantée dans la bande de 0 à 3 m et dont la hauteur serait supérieure aux hauteurs maximales édictées ci-contre.

## Article UB - 5 : Aspect extérieur des constructions

**En règle générale, les constructions/projets respecteront les principes suivants :**

- Les constructions présenteront une simplicité et une compacité des formes et des volumes.
- **Les projets devront s'adapter au terrain et non l'inverse. Les enrochements sont interdits.**
- Par le traitement extérieur, le projet prend en compte les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale, **y compris contemporaine.**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles d'aspect extérieur sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti et/ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation).

### TOITURES

#### Pour les constructions principales

- Les toits cintrés, à un pan et à quatre pans sont proscrits.
- L'aspect et la couleur des couvertures devront respecter les couvertures traditionnelles : aspect tuile vieillie rouge brun. Les teintes noires et proches sont proscrites. Seuls les toits à pans sont concernés.
- Pour les logements individuels, les toits terrasses sont uniquement autorisés dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction et sous réserve :
  - qu'ils viennent en complément de toit à pan,
  - **et** qu'ils soient accessibles depuis les parties habitables.

Leur superficie est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- Le traitement des toits terrasses privilégiera l'emploi de matériaux et de procédés de finition qualitatifs. Les étanchéités, notamment à base d'asphalte ou de matériau de même nature et synthétique, seront masquées. Les gardes-corps feront l'objet d'une mise en œuvre qualitative et seront intégrés de façon à éviter une dénaturation de la construction.
- Les systèmes de refroidissement, de chauffage, d'accès aux toitures seront intégrés pour les constructions neuves qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage urbain. Ils ne devront pas être traités avec des teintes brillantes.
- Pour la construction de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel, artisanal créant plus de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol **et** pour les extensions et les rénovations lourdes de ces bâtiments ou parties de bâtiments ayant une emprise au sol de plus de 500 m<sup>2</sup>, il est imposé a minima l'intégration sur 30% de leur surface en toiture :
  - soit de procédés de production d'énergie renouvelable,
  - soit de système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
  - soit de tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Pour les constructions à usage de bureaux, le seuil est de 1000 m<sup>2</sup>.

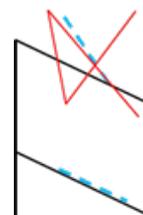
### Pour les extensions et les annexes

- Les toitures des annexes non accolées présenteront deux pans joints au faîtage. Les toits cintrés, à un pan et à quatre pans sont interdits.
- Les extensions et les annexes accolées présenteront une toiture à un pan ou un toit-terrasse en appuie sur le mur existant.
- L'aspect et la couleur des couvertures devront respecter les couvertures traditionnelles : aspect tuile vieillie rouge brun. Les teintes noires et proches sont proscrites. Seuls les toits à pans sont concernés.
- Pour les logements individuels, les toits terrasses sont uniquement autorisés dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction et sous réserve :
  - qu'ils viennent en complément de toit à pan,
  - **et** qu'ils soient accessibles depuis les parties habitables.Leur superficie est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les couvertures des vérandas, des pergolas et des stores-pergolas devront être :
  - soit identiques à celle de la construction principale ;
  - soit vitrée (en présentant des armatures très fines) ;
  - soit dans le cas d'un store-pergola présenter des teintes dans les tons les plus proches possibles de ceux de la façade.

### Pose de panneaux photovoltaïques et/ou thermiques

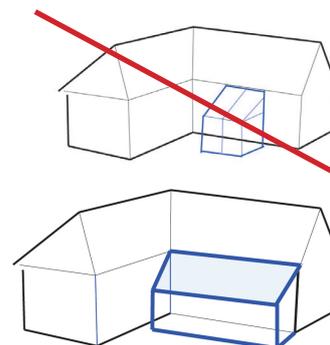
- Les panneaux photovoltaïques ou thermiques s'inscriront dans la pente du toit (voir schéma ci-contre) sans éléments de cadres visibles.
- Ils seront implantés sur la partie basse ou haute de la toiture.
- Ils constitueront une forme groupée et rectangulaire.

#### *Illustrations / rappels*



### Illustrations / rappels

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Toutes les façades (y compris les pignons, les gaines et les conduits exhaussés) et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- La teinte blanche ainsi que les teintes vives et criardes sont interdites sur toutes les façades.
- Les teintes sombres pourront être acceptées de façon limitée : elles ne pourront pas représenter plus d'1/3 de la superficie totale de la façade de la construction.
- Les enduits seront talochés, lissés ou grattés.
- Les bardages bois sont autorisés.
- L'aspect du revêtement de la construction ne pourra pas imiter des matériaux naturels.
- Les bardages d'aspect tôle ondulée métallique sont interdits.
- Les extensions et les annexes accolées en imposition sur une façade doivent s'intégrer dans un souci de cohérence avec la volumétrie existante dans la façade. Ces dernières doivent constituer autant que possible une continuité avec le volume principal et non un ajout.
- Concernant les ouvrages, installations et dispositifs visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables qu'aux économies d'énergie (pompes à chaleur, climatisation, antennes,...), on cherchera à limiter leur impact visuel avec par exemple :
  - une mise en œuvre sur des façades non visibles depuis l'espace public (les isolations thermiques par l'extérieur ne sont pas concernées),
  - en masquant le dispositif par une peinture adaptée à son environnement immédiat,
  - en réalisant un écran végétal ou en mettant en place tout autre dispositif qui s'intègre dans le milieu environnant,
  - en l'intégrant dans une annexe.



## PERCEMENTS

### Les percements en toiture

- La localisation des ouvertures en toiture devra obéir à des principes simples :
  - éviter la multiplicité des dimensions des ouvertures,
  - espacer régulièrement les ouvertures entre elles,
  - respecter un équilibre vide/plein.
- Toute modification ou création d'ouverture en toiture implique de rechercher l'ordonnancement et la symétrie avec les ouvertures existantes en toiture et en façade.
- Si plusieurs niveaux d'ouverture en toiture sont à prévoir, privilégier les lucarnes sur un premier rang puis des châssis de toiture sur un second. Il est vivement recommandé de laisser la zone la plus proche du faîtage exempt de toutes ouvertures en toiture.

### Les percements en façade

- Toute modification ou création d'ouverture en façade implique de rechercher l'ordonnancement et la symétrie avec les ouvertures existantes en toiture et en façade.
- La taille et l'aspect des ouvertures réalisées devront être en proportion avec la surface de la façade, elles devront respecter un équilibre vide/plein avec une majorité de plein.
- Les volets roulants devront être inscrits dans le tableau de la baie. En cas d'impossibilité technique, un lambrequin devra être installé pour masquer les coffres des volets. La teinte blanche est interdite.

## CLÔTURES

Les clôtures, murets et haies ne doivent en aucun cas venir gêner la visibilité pour la circulation routière.

D'autres principes pour les clôtures avec les voies et emprises publiques ou en limites séparatives pourront être admis, notamment pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (pour lesquelles une volonté de singularisation peut être portée) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

Les règles pour les clôtures s'appliquent dans une bande de 2 m par rapport aux limites des terrains voisins et du domaine public.

### Les clôtures avec le domaine public

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les clôtures seront constituées soit :

- D'un mur dont la hauteur maximale ne pourra pas dépasser 1 m et qui pourra être soit :
  - en pierre ou aspect pierre ;
  - maçonné et enduit et surmonté d'une couvertine. La couleur de l'enduit devra être dans des teintes pierre locale du beige au gris. Le mur pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, de lisses...) ou d'un dispositif brise-vue dans des tons sombres ou couleur bois naturel.

L'ensemble ne pourra dépasser 1,7 m.

- D'un mur d'une hauteur plus importante, sans pouvoir dépasser 2 m, seulement dans le cas d'un prolongement d'un mur d'une hauteur équivalente ou supérieure déjà existant.
- D'une haie majoritairement composée d'arbustes indigènes en mélange et peu consommateurs en eau (charme, noisetier, prunellier, genévrier, viorne, églantine, aubépine, charmille, buis, houx...). Elle ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 1,7 m.

Les haies composées d'une seule espèce de plante (thuya, cyprès, laurier cerise, chalef, laurier du Portugal...) ne sont pas recommandées à l'exception des haies de charmes, de buis, d'ifs ou de hêtres.

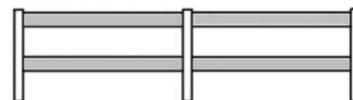
- D'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, un lattis bois, des lisses bois, ...) couleur bois naturel ou teint dans des tons sombre et ne pouvant pas dépasser une hauteur maximale de 1,7 m.
- D'un mur en gabion avec des armatures métalliques fines et pierres calcaires ; une attention particulière devra être apportée à la forme, la couleur et l'aspect des pierres choisies. Il ne pourra pas dépasser 1 m .

### *Illustrations / rappels*

*La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau naturel de la limite de l'emprise publique ou de la voie qui la jouxte avant tout remaniement de terrain.*

*Pour les clôtures munies d'un soubassement, la hauteur de ce dernier sera prise en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.*

Schéma d'une lisse



Toutes les clôtures pourront être doublées d'une haie. On veillera alors à utiliser majoritairement des arbustes indigènes en mélange. La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 1,7 m.

La toile, la bâche tissée, la canisse, les végétaux artificiels et les bandes aspect PVC ou plastique souple qui se tissent dans les mailles des grillages sont interdits.

### **Les clôtures avec les limites séparatives**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les clôtures seront constituées soit :

- D'un mur dont la hauteur maximale ne pourra pas dépasser 2 m et qui pourra être soit :
  - en pierre ou aspect pierre ;
  - maçonné et enduit et recouvert d'une couverture. La couleur de l'enduit devra être dans des teintes pierre locale du beige au gris. Le mur pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, de lisses...) ou d'un dispositif brise-vue dans des tons sombres ou couleur bois naturel et en harmonie avec le bâti traditionnel.L'ensemble ne pourra dépasser 2 m.

- D'une haie majoritairement composée d'arbustes indigènes en mélange et peu consommateurs en eau (charme, noisetier, prunellier, genévrier, viorne, églantine, aubépine, charmille, buis, houx...). Elle ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 2 m.

Les haies composées d'une seule espèce de plante (thuya, cyprès, laurier cerise, chalef, laurier du Portugal...) ne sont pas recommandées à l'exception des haies de charmes, de buis, d'ifs ou de hêtres.

- D'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, un lattis bois, des lisses bois, ...) couleur bois naturel ou teint dans des tons sombre et ne pouvant pas dépasser une hauteur maximale de 2 m.
- D'un mur en gabion avec des armatures métalliques fines et pierres calcaires ; une attention particulière devra être apportée à la forme, la couleur et l'aspect des pierres choisies. Il ne pourra pas dépasser 2 m .

En limite séparative, un ou plusieurs passages pour la petite faune sont exigés ponctuellement au ras du sol.

Toutes les clôtures pourront être doublées d'une haie. On veillera alors à utiliser majoritairement des arbustes indigènes en mélange. La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 2 m.

*La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau altimétrique du sol.*

*Pour les clôtures munies d'un soubassement, la hauteur de ce dernier sera prise en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.*

La toile, la bâche tissée, la canisse, les végétaux artificiels et les bandes aspect PVC ou plastique souple qui se tissent dans les mailles des grillages sont interdits.

## **Article UB - 6 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

- A l'exception des terrasses extérieures et des espaces strictement nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, pour lesquels le traitement avec des systèmes et matériaux drainant est vivement encouragé, l'imperméabilisation des espaces libres est interdite.
- L'intégration paysagère est visée par la mise en place de stationnements enherbés, de dalles en pierre poreuse, de gravillons, de stabilisé de couleur beige ou gris...
- De manière générale, les espaces libres seront traités en espace vert régulièrement entretenus.
- L'utilisation de variétés d'arbustes ou d'arbres indigènes et peu consommatrices en eau est vivement préconisée (genévrier, viorne lantane, buis...).
- Les espèces exotiques ou exogènes sont à éviter. Les espèces invasives et problématiques sont interdites. La liste des espèces exotiques envahissantes figure en annexe du présent règlement.
- Les espaces repérés au titre de "Patrimoine paysager à protéger" et de "Patrimoine paysager à protéger correspondant à un espace boisé" au titre du L.151-19 du CU doivent être préservés de toute urbanisation : aucune construction ni extension ou annexe n'est autorisée.
- Les espaces repérés au titre de "Patrimoine paysager à protéger correspondant à un espace boisé" par le L.151-19 du CU ainsi que les haies et les alignements d'arbres repérés au titre du L.151-23 du CU doivent être maintenus : le dessouchage et la coupe rase sont interdits mais la préservation n'exclut pas l'abattage d'arbres (sous réserve de déposer une déclaration préalable - raisons sanitaires ou mécaniques). Une attention particulière devra être apportée si une strate arborée est présente à l'origine, alors l'abattage ne sera autorisé que si cette strate n'est pas complètement supprimée.  
La suppression d'un arbre sera compensée à hauteur de 1 pour 1.

- Les espaces repérés au titre d'"Éléments de paysage correspondant à un espace boisé" par le L. 151-23 du CU doivent être maintenus. Seules y sont autorisées les constructions de type abri de jardin mesurant au maximum 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les espaces repérés au titre d'"Éléments de paysage" par le L. 151-23 du CU doivent être préservés. Seules sont autorisées les annexes mesurant au maximum 20 m<sup>2</sup>.

## **Article UB - 7 : Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des emprises publiques, des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.
- Le stationnement devra être assuré :
  - sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation,
  - ou intégré à ces dernières.
- A l'occasion :
  - De la création de nouvelles constructions à usage de logement,
  - De l'extension de constructions existantes avec création de logements supplémentaires (la règle s'appliquera alors aux logements nouvellement créés),
  - Du changement de destination de construction ou de locaux existants vers du logement,
  - De la réhabilitation ou de l'aménagement de volumes existants avec création d'un nombre de logements supérieur au nombre de logements existants avant travaux (la règle s'appliquera alors aux logements nouvellement créés),

**-> Il est exigé 2 places de stationnement pour les véhicules (dont 1 place hors clôture si possible accessible en permanence) et 1 place de stationnement pour cycle par logement.**

- Pour les autres constructions, la capacité en stationnement (véhicules, cycles) devra être adaptée aux besoins de l'activité.
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de programmes mixtes comportant plusieurs destinations, la réalisation de places de stationnement pourra être mutualisée au sein d'une ou plusieurs aires de stationnements communes.

Les articles L. 151-31, L. 151-33, L. 151-34, L. 151-35, L. 151-36, L. 151-36, L.152-6-1 et 2, R. 151-46 du code de l'urbanisme sont applicables.

Il est vivement recommandé que :

- les places de stationnement pour véhicules aient une surface minimale de 20 m<sup>2</sup>.
- les places de stationnement pour cycle aient une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup>.



## Section 3 : Équipements et réseaux

### Article UB - 8 : Accès et voirie

#### ACCÈS

- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.
- Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.
- Des prescriptions particulières pourront être imposées en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies notamment en période hivernale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

#### VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante, ayant les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées :
  - aux usages qu'elle supporte,
  - aux opérations qu'elle dessert,
  - au fonctionnement des services publics, d'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.
- Les voiries seront conçues notamment pour assurer leur rôle sans difficulté particulière en période hivernale.
- Elles doivent également permettre le cheminement sécurisé des piétons, la circulation des cycles en privilégiant le principe de voie mixte.

## **Article UB - 9 : Desserte par les réseaux**

### **EAU POTABLE**

- Toute construction ou installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **ASSAINISSEMENT**

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou être assainie individuellement et conformément aux normes en vigueur en cas d'impossibilité technique dûment justifiée à l'autorité compétente.

### **EAUX PLUVIALES**

- La mise en place de dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement recommandée.
- Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain. En cas d'impossibilité technique (démontrée par une étude), des solutions alternatives pourront être envisagées par ordre de priorité :
  - Rejet direct dans le milieu superficiel (fossé, cours d'eau, terrain naturel...);
  - Raccordement au système de collecte des eaux pluviales (avec accord de la commune compétente en matière de gestion des eaux pluviales);
  - Raccordement au système de collecte unitaire (avec accord du service assainissement de la communauté de communes ou des communes).
- Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain maîtrisable, l'infiltration à la parcelle est interdite.

### **ORDURES MÉNAGÈRES**

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 3 logements, un local ou un emplacement destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

Dans le cas d'opération d'ensemble, des emplacements collectifs ou individuels doivent être aménagés pour recevoir les poubelles.

### **ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDIFFUSION**

- Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique, ou dissimulés sur les façades.

## **Article UB - 10 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

- Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

---

# CHAPITRE 3 : ZONE UE

## Caractère de la zone

La zone UE accueille des équipements collectifs (collège, lycée, salle polyvalente, stade, ...).

La zone se compose des secteurs suivants :

- Le secteur UEI qui concerne l'Enclos à Septfontaines.
- Le secteur UEs qui concerne le groupe scolaire LaSalle à Levier.

## *Illustrations / rappels*

*Si votre projet crée une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 5 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, vous devez déposer une déclaration préalable de travaux en mairie.*

*Un permis de construire est exigé si votre projet crée de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.*

*Le recours à un architecte est obligatoire pour élaborer les plans de votre construction si la surface de plancher dépasse 150 m<sup>2</sup>.*

*Les entrepôts constituant le complément d'une activité située sur le même tènement sont considérés comme des locaux accessoires. Ils ont la même destination ou sous-destination que la construction principale.*

*Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R.111-47).*

*Le stationnement d'une caravane au-delà de 3 mois nécessite une autorisation d'urbanisme.*

*RAPPEL : A COMPLÉTER avant approbation*

***La démolition de tout ou partie des bâtiments existants devra l'objet d'une demande de permis de démolir.***

***L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.***

***Le ravalement de façades est soumis à déclaration préalable.***

# Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

## Article UE - 1 : Destination et sous-destination des constructions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
<b>Habitation</b>	Logement			
	Hébergement			L'hébergement est uniquement autorisé sans condition particulière dans le secteur UEs.  Tout est proscrit en zone UE et dans le secteur UEL.
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			Dans le secteur UEL, sont admises la réfection, l'adaptation et l'extension limitée (elle ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction existante) des constructions existantes au moment de l'approbation du PLUi.  Tout est proscrit en zone UE et dans le secteur UEs.
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Bureaux et locaux du public des administrations publiques			Les constructions et installations sont autorisées en zone UE.  Tout est proscrit dans les secteur UEs et UEl.
	Locaux techniques et industriels des administrations			Sont admises les constructions et installations sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Les constructions et installations sont autorisées en zone UE et dans le secteur UEs.  Tout est proscrit dans le secteur UEl.
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			Les constructions et installations sont autorisées en zone UE.  Tout est proscrit dans les secteurs UEs et UEl.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie			
	Entrepôt			Les constructions sont autorisées uniquement dans le secteur UEl.  Tout est proscrit en zone UE et dans le secteur UEs.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Les pétitionnaires sont invités avant tout projet de construction à prendre connaissance de la fiche "Construire en terrain argileux" en annexe du présent règlement.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UE - 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sans objet.

### Article UE - 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

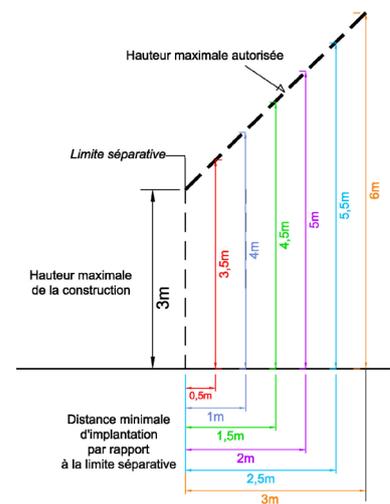
- Les constructions s'implanteront librement par rapport aux limites séparatives mais devront respecter dans la marge de 0 à 3 m, en cas de limite avec une zone UA ou UB, les règles de hauteur définies par le gabarit ci-contre.

Les éléments techniques (cheminées, antennes, ...) ne sont pas pris en considération dans le calcul de la hauteur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de recul à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant de la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

#### Illustrations / rappels

##### Gabarit opposable pour la bande de 0 à 3 m



### Article UE - 4 : Hauteur maximale des constructions

- Dans la bande de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront en respectant les règles de hauteur définies par le gabarit à l'article UE-3.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale au-delà des 3 m.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de hauteur à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité de s'affranchir des dispositions prévues.

## Article UE - 5 : Aspect extérieur des constructions

**En règle générale, les constructions respecteront les principes suivants :**

- Harmonie des couleurs.
- Adaptation au terrain naturel : c'est le projet qui doit s'adapter au terrain, et non l'inverse.

### TOITURES

- L'aspect tôle ondulée en toiture est proscrit.
- Les panneaux photovoltaïques ou thermiques s'inscriront dans la pente du toit .
- Dans le cas de toitures terrasses ou à très faible pente (moins de 10%), les couvertures seront réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique.
- Les systèmes de refroidissement, de chauffage, d'accès aux toitures seront intégrés pour les constructions neuves qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage urbain. Ils ne devront pas être traités avec des teintes brillantes.

### FAÇADES

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'aspect du revêtement de la construction ne pourra pas imiter des matériaux naturels.
- Les matériaux d'aspect brillant ou réverbérant sont proscrits.
- Les couleurs vives ne peuvent pas être utilisées pour couvrir des surfaces importantes mais uniquement pour souligner des éléments ponctuels ou linéaires. La teinte blanche est interdite.

## Article UE - 6 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- L'intégration paysagère est visée par la mise en place de stationnements enherbés, de dalles en pierre poreuse, de gravillons, de stabilisé de couleur beige ou gris...
- Les zones de dépôts, de stockage de matériaux ou d'outils devront impérativement être arborées en périphérie de manière à ce que les matériaux et matériels ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- L'utilisation de variétés d'arbustes ou d'arbres indigènes et peu consommatrices en eau est vivement préconisée. Les espèces exotiques ou exogènes sont à éviter. Les espèces invasives et problématiques sont interdites. La liste des espèces exotiques envahissantes figure en annexe du présent règlement.

#### *Illustrations / rappels*

*Définition : il est entendu par espace libre, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espace libre les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts.*

## **Article UE - 7 : Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des emprises publiques, des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.
- Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.
- Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques ou privées.
- Le nombre de places de stationnement devra être dimensionné de manière suffisante au regard de l'importance et de la fréquentation des constructions, occupations et installations de la zone.
- Tout projet devra prendre en compte et favoriser les stationnements des modes doux (abris couverts pour vélos...).

Il est vivement recommandé que :

- les places de stationnement pour véhicules aient une surface minimale de 20 m<sup>2</sup>.
- les places de stationnement pour cycle aient une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup>.



## Section 3 : Équipements et réseaux

### Article UE - 8 : Accès et voirie

#### ACCÈS

- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.
- Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.
- Des prescriptions particulières pourront être imposées en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies notamment en période hivernale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

#### VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante, ayant les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées :
  - aux usages qu'elle supporte,
  - aux opérations qu'elle dessert,
  - au fonctionnement des services publics, d'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.
- Les voiries seront conçues notamment pour assurer leur rôle sans difficulté particulière en période hivernale.
- Elles doivent également permettre le cheminement sécurisé des piétons, la circulation des vélos en privilégiant le principe de voie mixte.

## **Article UE - 9 : Desserte par les réseaux**

### **EAU POTABLE**

- Toute construction ou installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **ASSAINISSEMENT**

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou être assainie individuellement et conformément aux normes en vigueur en cas d'impossibilité technique dûment justifiée à l'autorité compétente.

### **EAUX PLUVIALES**

- La mise en place de dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement recommandée.
- Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain. En cas d'impossibilité technique (démontrée par une étude), des solutions alternatives pourront être envisagées par ordre de priorité :
  - Rejet direct dans le milieu superficiel (fossé, cours d'eau, lac, terrain naturel...);
  - Raccordement au système de collecte des eaux pluviales (avec accord de la commune compétente en matière de gestion des eaux pluviales);
  - Raccordement au système de collecte unitaire (avec accord du service assainissement de la communauté de communes ou des communes).

### **ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDIFFUSION**

- Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique, ou dissimulés sur les façades.

## **Article UE - 10 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

- Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

---

# CHAPITRE 4 : ZONE UY

## Caractère de la zone

La zone UY a pour vocation l'accueil d'activités économiques et notamment celles qui sont peu ou non compatibles avec la proximité de l'habitat.

La zone comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur UYb qui concerne la Z.A.E. de Champs Bégaud (sous compétence intercommunale).
- Le secteur UYc qui concerne la Z.A.E. de Champs Bégaud (partie sous compétence communale de Levier).

## *Illustrations / rappels*

*Si votre projet crée une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 5 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, vous devez déposer une déclaration préalable de travaux en mairie.*

*Un permis de construire est exigé si votre projet crée de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.*

*Le recours à un architecte est obligatoire pour élaborer les plans de votre construction si la surface de plancher dépasse 150 m<sup>2</sup>.*

*Les entrepôts constituant le complément d'une activité située sur le même tènement sont considérés comme des locaux accessoires. Ils ont la même destination ou sous-destination que la construction principale.*

*Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R.111-47).*

*Le stationnement d'une caravane au-delà de 3 mois nécessite une autorisation d'urbanisme.*

*RAPPEL : A COMPLÉTER avant approbation*

***La démolition de tout ou partie des bâtiments existants devra l'objet d'une demande de permis de démolir.***

***L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.***

***Le ravalement de façades est soumis à déclaration préalable.***

# Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

## Article UY - 1 : Destination et sous-destination des constructions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
<b>Habitation</b>	Logement			<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Seuls les logements de fonction liés à des activités présentes dans les zones sont autorisés sous réserve</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être limité à un logement par site principal d'activité ;</li> <li>- d'être intégré dans les construction à usage d'activité ;</li> <li>- d'être limité à 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> </li> <li>• Tout autre nouveau logement est interdit dans les zones UY et les secteurs UYb et UYc.</li> <li>• <u>Pour les constructions à usage d'habitation préexistantes à l'approbation du PLUi</u>, sont interdites les extensions et les annexes accolées et non accolées.</li> </ul>
	Hébergement			
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Dans le secteur UYc</b>, les constructions et installations sont admises.</li> <li>• <b>Dans les zones UY</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations sont admises <u>sous réserve d'être nécessairement liées à une activité autorisée dans la zone</u> (exemple : point de vente directe en lien avec l'activité de production). Dans le cas contraire tout est proscrit.</li> <li>- pour les constructions préexistantes à l'approbation du PLUi <b>et</b> dans le cas où aucun lien avec une activité autorisée dans la zone ne peut être établi, <u>seule</u> l'extension limitée de ces constructions est autorisée (concernant l'extension limitée, elle ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction existante). Les installations sont autorisées.</li> </ul> </li> </ul>

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<b>Commerce et activités de service</b>	Restauration			Les constructions et installations sont admises uniquement dans les secteurs UYb et UYc.  Tout est proscrit en zone UY.
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Bureaux et locaux du public des administrations publiques			
	Locaux techniques et industriels des administrations			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public				
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements) réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction et nécessaires à l'implantation de constructions sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site.

Les milieux humides repérés au titre du L.151-23 du CU ne doivent pas être dégradés. Sont admis, sous réserve de ne pas dégrader les milieux naturels présents, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur. Par ailleurs, la traversée de ces espaces par des voies/chemins ou pour l'enfouissement des réseaux est autorisée si l'ouvrage (canalisation, ligne électrique, ...) et le mode opératoire de sa réalisation (enfouissement...) sont compatibles avec l'objectif de non dégradation.

En cas de projet d'aménagement au sein d'un milieu humide, une justification devra être apportée quant à l'impossibilité d'être implanté en dehors de ce dernier et un diagnostic zones humides devra être réalisé au sens défini par la réglementation, suivant les critères définis par l'arrêté ministériel du 24/06/2008 modifié le 01/10/2009. Cette étude devra permettre de définir précisément les limites de la zone humide potentiellement présente. En cas d'absence de zone humide et d'absence démontrée d'incidence négative sur le milieu humide (modification de l'alimentation en eau, enclavement, etc.), l'aménagement pourra être autorisé.

Les espaces de zones humides et de mares repérés sur le plan de zonage au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme ou détectés à l'issue d'études spécifiques doivent être préservés. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et après application du principe « éviter, réduire, compenser ».

Toute destruction de zone humide devra faire l'objet d'une compensation conformément aux orientations du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse. La disposition 6B-6 exige que le projet prévoit, dans le même bassin versant hydraulique, soit la restauration et/ou remise en état d'une surface de zone humide existante, soit la création de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, et ce à une hauteur d'une valeur guide de l'ordre de 200% de la surface détruite.

Le remblaiement et/ou le comblement des mares sont interdits.

Les pétitionnaires sont invités avant tout projet de construction à prendre connaissance de la fiche "Construire en terrain argileux" en annexe du présent règlement.



## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UY - 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.
- Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLUi présentant un recul inférieur aux règles édictées ci-dessus, les extensions et les annexes accolées pourront être s'implanter en continuité du bâti existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de recul à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité de s'affranchir des dispositions prévues.

### Article UY - 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

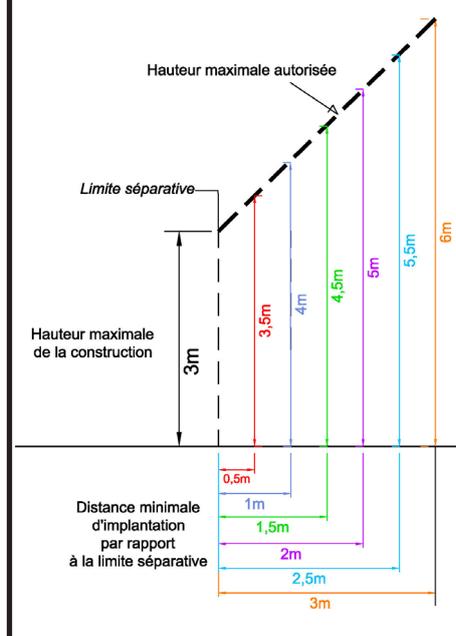
- Les constructions s'implanteront librement par rapport aux limites séparatives mais devront respecter dans la marge de 0 à 3 m, en cas de limite avec une zone UA, UB, UC, UP ou 1AU, les règles de hauteur définies par le gabarit ci-contre.

Les éléments techniques (cheminées, antennes, silos...) ne sont pas pris en considération dans le calcul de la hauteur.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de hauteur à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité de s'affranchir des dispositions prévues.

#### Illustrations / rappels

##### Gabarit opposable pour la bande de 0 à 3 m



## **Article UY - 4 : Hauteur maximale des constructions**

- En cas de limite avec une zone UA, UB, UC, UP ou 1AU et dans la marge de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront en respectant les règles de hauteur définies par le gabarit à l'article UY-3.
- Au delà des 3 m, et dans tous les autres cas, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser 10 m en zone UY. Aucune limite de hauteur n'est fixée dans les secteurs UYb et UYc.
- Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une hauteur supérieure à celle définie au principe édicté dans la marge de 0 à 3 m vis à vis des limites séparatives pourra être admise sous réserve d'une bonne insertion dans le site et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

## **Article UY - 5 : Aspect extérieur des constructions**

**En règle générale, les constructions respecteront les principes suivants :**

- Harmonie des couleurs.
- Adaptation au terrain naturel : c'est le projet qui doit s'adapter au terrain, et non l'inverse.

**Concernant les constructions à usage d'habitation et leurs annexes préexistantes à l'approbation du PLUi, ces dernières respecteront les principes édités à l'article UA-5. Pour rappel, aucune extension ni annexe n'est autorisée.**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles d'aspect extérieur à condition que leur destination suppose ces principes pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

## **TOITURES**

- Pour la construction de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel, artisanal, d'entrepôt, de hangars non ouverts au public et faisant l'objet d'une exploitation commerciale créant plus de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol **et** pour les extensions et les rénovations lourdes de ces bâtiments ou parties de bâtiments ayant une emprise au sol de plus de 500 m<sup>2</sup>, il est imposé a minima l'intégration sur 30% de leur surface en toiture :
  - **soit** de procédés de production d'énergie renouvelable,
  - **soit** de système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
  - **soit** de tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Pour les construction à usage de bureau, le seuil est de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- Les teintes noires et proches sont proscrites ; les toits avec panneaux photovoltaïques ou thermiques ne sont pas concernés.
- Les panneaux photovoltaïques ou thermiques s'inscriront dans la pente du toit .
- Dans le cas de toitures terrasses ou à très faible pente (moins de 10%), les couvertures seront réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique.

- Les éléments de superstructures tels que les matériels de ventilation et de climatisation et les locaux techniques doivent être dissimulés.
- L'aspect tôle ondulée est proscrit.

## FAÇADES

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.
- Les façades de longueur supérieure à 30 m présenteront des décrochements en volume ou des ruptures de coloris. Les façades de longueur inférieure le pourront également.
- L'aspect du revêtement de la construction ne pourra pas imiter des matériaux naturels.
- Les matériaux d'aspect brillant ou réverbérant sont proscrits.
- Les couleurs vives ne peuvent pas être utilisées pour couvrir des surfaces importantes mais uniquement pour souligner des éléments ponctuels ou linéaires. La teinte blanche est interdite.
- Les teintes des façades respecteront le nuancier ci-contre  
Dans le cas d'un bardage aspect métallique, les teintes devront correspondre à celles du nuancier.  
Dans le cas d'un bardage aspect bois, ce dernier pourra être laissé aspect naturel ou respecter les teintes du nuancier.
- Les annexes et les extensions devront être le complément naturel des constructions existantes : elles auront un aspect et des coloris permettant de constituer un ensemble harmonieux.
- Les enseignes devront être intégrées aux façades des bâtiments et en aucun cas en surélévation sur les toitures.
- Les espaces techniques (exemples : espaces de stockage, benne à ordure, ...) ne doivent pas être implantés en vitrine devant le bâtiment. Ces derniers devront être implantés sur les façades peu ou pas visibles depuis l'espace public ou intégrés paysagèrement grâce à la création de masques végétalisés (l'utilisation de variétés d'arbustes ou d'arbres indigènes et peu consommatrices en eau est vivement préconisée).

### *Illustrations / rappels*

#### **Nuancier :**

RAL 7011 Gris fer  
 RAL 7032 Gris silex  
 RAL 7035 Gris clair  
 RAL 7036 Gris platine  
 RAL 7037 Gris poussière  
 RAL 7039 Gris quartz  
 RAL 7044 Gris soie  
 RAL 1019 Beige gris

## CLÔTURES

- Les clôtures ne doivent pas venir gêner la circulation routière.
- Elles pourront être constituées soit de haies vives soit de grillage métallique de couleur grise ou galvanisée naturelle. Selon le dispositif utilisé, les clôtures pourront être doublées d'une haie.
- Dans tous les cas, les haies seront composées d'arbustes indigènes en mélange et peu consommateurs en eau (charme, noisetier, prunellier, viorne, églantine, aubépine, charmille, buis, houx...).
- La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 2 m (pour tous les types de clôtures utilisés).

La toile, la bâche tissée, la canisse, les végétaux artificiels et les bandes aspect PVC ou plastique souple qui se tissent dans les mailles des grillages sont interdits.

### Article UY - 6 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- L'intégration paysagère est visée par la mise en place de stationnements enherbés, de dalles en pierre poreuse, de gravillons, de stabilisé de couleur beige ou gris...
- Les zones de dépôts, de stockage de matériaux ou d'outils devront impérativement être arborées en périphérie de manière à ce que les matériaux et matériels ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- L'utilisation de variétés d'arbustes ou d'arbres indigènes et peu consommatrices en eau est vivement préconisée. Les espèces exotiques ou exogènes sont à éviter. Les espèces invasives et problématiques sont interdites. La liste des espèces exotiques envahissantes figure en annexe du présent règlement.
- Pour tout projet de construction, une surface minimale de pleine terre doit être réservée à hauteur de 10% de la surface totale de l'unité foncière classée dans la zone ; il est exigé que la proportion de pleine terre maintenue soit d'un seul tenant.

Pour les unités foncières imperméabilisées à plus de 90% à la date d'approbation du PLUi, le coefficient de pleine terre ne s'appliquera pas à l'extension des constructions existantes ni à la création d'annexes.

- Pour les constructions à usage d'habitation préexistantes à l'approbation du PLUi, à l'exception des terrasses et des espaces strictement nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, pour lesquels le traitement avec des systèmes et matériaux drainant est vivement encouragé, l'imperméabilisation des espaces libres est interdite.

#### *Illustrations / rappels*

*Définition : **la pleine terre** est un espace non bâti, perméable et végétalisé en lien direct avec les strates naturelles du sol. Les ouvrages d'infrastructures profonds (réseaux, canalisations, ...) et les conduits d'infiltration des eaux pluviales de rétention ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre. Cet espace doit également pouvoir recevoir des plantations.*

*Définition : il est entendu par **espace libre**, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espace libre les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts.*

## **Article UY - 7 : Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des emprises publiques, des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.
  - Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.
  - Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques ou privées.
  - Le nombre de places de stationnement devra être dimensionné de manière suffisante au regard de l'importance et de la fréquentation des constructions, occupations et installations de la zone.
  - Pour les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public mesurant plus de 500 m<sup>2</sup>, ces derniers doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface :
    - des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation ;
    - des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.
- La totalité de la surface des ombrières doit intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables.

Il est vivement conseillé que :

- les places de stationnement pour véhicules aient une surface minimale de 20 m<sup>2</sup>.
- les places de stationnement pour cycle aient une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup>.



## Section 3 : Équipements et réseaux

### Article UY - 8 : Accès et voirie

#### ACCÈS

- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.
- Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.
- Des prescriptions particulières pourront être imposées en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies notamment en période hivernale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

#### VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante, ayant les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées :
  - aux usages qu'elle supporte,
  - aux opérations qu'elle dessert,
  - au fonctionnement des services publics, d'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.
- Les voiries seront conçues notamment pour assurer leur rôle sans difficulté particulière en période hivernale.
- Elles doivent également permettre le cheminement sécurisé des piétons, la circulation des vélos en privilégiant le principe de voie mixte.

## **Article UY - 9 : Desserte par les réseaux**

### **EAU POTABLE**

- Toute construction ou installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **ASSAINISSEMENT**

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou être assainie individuellement et conformément aux normes en vigueur en cas d'impossibilité technique dûment justifiée à l'autorité compétente.

### **EAUX PLUVIALES**

- La mise en place de dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement recommandée.
- Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain. En cas d'impossibilité technique (démontrée par une étude), des solutions alternatives pourront être envisagées par ordre de priorité :
  - Rejet direct dans le milieu superficiel (fossé, cours d'eau, lac, terrain naturel...);
  - Raccordement au système de collecte des eaux pluviales (avec accord de la commune compétente en matière de gestion des eaux pluviales);
  - Raccordement au système de collecte unitaire (avec accord du service assainissement de la communauté de communes ou des communes).

### **ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDIFFUSION**

- Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique, ou dissimulés sur les façades.

## **Article UY - 10 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

- Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

---

# CHAPITRE 5 : ZONE UP

## Caractère de la zone

La zone UP concerne de vastes propriétés composés de bâtisses d'intérêt patrimonial (maisons bourgeoises, châteaux) et de parcs d'agrément boisés ou non .

La fonction principale de la zone est l'habitat.

## *Illustrations / rappels*

*Si votre projet crée une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 5 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, vous devez déposer une déclaration préalable de travaux en mairie.*

*Un permis de construire est exigé si votre projet crée de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.*

*Le recours à un architecte est obligatoire pour élaborer les plans de votre construction si la surface de plancher dépasse 150 m<sup>2</sup>.*

*Les entrepôts constituant le complément d'une activité située sur le même tènement sont considérés comme des locaux accessoires. Ils ont la même destination ou sous-destination que la construction principale.*

*Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R.111-47).*

*Le stationnement d'une caravane au-delà de 3 mois nécessite une autorisation d'urbanisme.*

*RAPPEL : A COMPLÉTER avant approbation*

***La démolition de tout ou partie des bâtiments existants devra l'objet d'une demande de permis de démolir.***

***L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.***

***Le ravalement de façades est soumis à déclaration préalable.***

## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article UP - 1 : Destination et sous-destination des constructions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
<b>Habitation</b>	Logement			<b>Voir modalités d'urbanisation</b>
	Hébergement			<b>Voir modalités d'urbanisation</b>
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			<b>Voir modalités d'urbanisation</b>
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			<b>Voir modalités d'urbanisation</b>
	Cinéma			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Bureaux et locaux du public des administrations publiques			<b>Voir modalités d'urbanisation</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations			Sont admises les constructions et installations sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			<b>Voir modalités d'urbanisation</b>
	Salles d'art et de spectacles			<b>Voir modalités d'urbanisation</b>
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			<b>Voir modalités d'urbanisation</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			<b>Voir modalités d'urbanisation</b>
	Centre de congrès et d'exposition			

### **Modalités d'urbanisation :**

Sont uniquement admis :

- Le changement de destination des constructions préexistantes à l'approbation du PLUi pour créer des logements, de l'hébergement, de la restauration, des hébergements hôteliers et touristiques, des bureaux et locaux du public des administrations publiques, des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, des salles d'art et de spectacles, des autres équipements recevant du public et des bureaux.

Aucune nouvelle construction pour ces sous-destinations n'est autorisée.

Ces changements de destination ne doivent pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat et respecter les prescriptions architecturales édictées à l'article 5.

- L'extension limitée des constructions préexistantes à l'approbation du PLUi (30% de l'emprise au sol actuelle maximum). Ces extensions sont proscrites dans les espaces de cônes de vue repérés sur les plans de zonage au titre du L. 151-19 du CU.

- La construction d'annexes accolées, non accolées et/ou d'une piscine sous réserve de ne pas s'implanter dans les espaces de cône de vue repérés sur les plans de zonage au titre du L. 151-19 du CU.

Les pétitionnaires sont invités avant tout projet de construction à prendre connaissance de la fiche "Construire en terrain argileux" en annexe du présent règlement.



## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UP - 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- L'implantation d'une extension, d'une annexe (accolée ou non) ou d'une piscine doit être réalisée :
  - Dans un périmètre de 20 m autour de la construction principale,
  - **Et** en dehors des cônes de vue sur l'édifice principal visibles depuis l'espace public et repérés sur les plans de zonage au titre du L. 151-19.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant de la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

### Article UP - 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

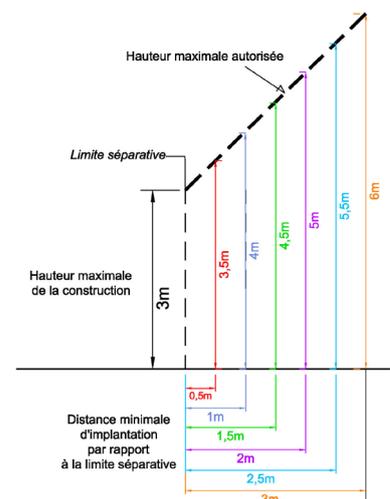
- Les constructions s'implanteront librement par rapport aux limites séparatives mais devront respecter dans la marge de 0 à 3 m, en cas de limite avec une zone UA ou UB, les règles de hauteur définies par le gabarit ci-contre.

Les éléments techniques (cheminées, antennes, ...) ne sont pas pris en considération dans le calcul de la hauteur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de recul à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant de la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

#### Illustrations / rappels

##### Gabarit opposable pour la bande de 0 à 3 m



## **Article UP - 4 : Hauteur maximale des constructions**

- Toute surélévation des édifices préexistants à l'approbation du PLUi est proscrite.
- Les extensions de ces constructions et les annexes accolées ne pourront pas dépasser la hauteur du bâtiment existant pour faciliter une bonne intégration architecturale ;
- La hauteur des annexes non accolées est limitée à 4,5 m au faîtage.
- En cas de limite avec une zone UA ou UB et dans la marge de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront en respectant les règles de hauteur définies par le gabarit à l'article UP-3.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à une hauteur supérieure à celles définies aux principes ci-dessus sous réserve que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant de la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

## **Article UP - 5 : Aspect extérieur des constructions**

**En règle générale, les constructions respecteront les principes suivants :**

- Harmonie des couleurs.
- Adaptation au terrain naturel : c'est le projet qui doit s'adapter au terrain, et non l'inverse.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les travaux réalisés sur les constructions existantes doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, matériaux ...) qui constituent leur intérêt esthétique et qui participent à la qualité de l'ensemble urbain au sein duquel elles s'insèrent.
- En cas d'occultation des baies par des volets roulant, ces derniers devront être inscrits dans le tableau de la baie. En cas d'impossibilité technique, un lambrequin devra être installé pour masquer les coffres des volets. La teinte blanche est interdite.
- Les extensions et les annexes accolées/non accolées utilisant des principes constructifs contemporains pourront être autorisés sous réserve de créer un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

Dans tous les cas, le choix des couleurs de couverture, de façade y compris celle des menuiseries/huissières devra se faire de manière à aboutir à un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

## **CLÔTURES**

- Les murs repérés au titre du L. 151-19 devront être préservés et entretenus. Les ouvertures nécessaires pour permettre des accès aux parcelles situées derrière ces murs devront être limitées à ce qui est indispensable (accès sécurisé des véhicules par exemple) et le retour d'appareillage de part et d'autre des ouvertures réalisé avec soin.

En cas de démolition, ces derniers devront être reconstruits à l'identique.

## **Article UP - 6 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

### *Illustrations / rappels*

- A l'exception des terrasses extérieures, l'imperméabilisation des espaces libres est interdite.
- Les espaces nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules seront traités préférentiellement avec des systèmes et matériaux drainant.
- L'intégration paysagère est visée par la mise en place de stationnements enherbés, de dalles en pierre poreuse, de gravillons, de stabilisé de couleur beige ou gris...
- De manière générale, les espaces libres seront traités en espace vert régulièrement entretenus.
- L'utilisation de variétés d'arbustes ou d'arbres indigènes et peu consommatrices en eau est vivement préconisée (genévrier, viorne lantane, buis, ...).
- Les espèces exotiques ou exogènes sont à éviter. Les espèces invasives et problématiques sont interdites. La liste des espèces exotiques envahissantes figure en annexe du présent règlement.

*Définition : il est entendu par espace libre, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espace libre les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts.*

## **Article UP - 7 : Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des emprises publiques, des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale. Il devra être adapté au caractère patrimonial du site et sera aménagé de façon discrète dans la propriété.
- Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.
- La capacité en stationnement (véhicules, cycles) devra être adaptée aux besoins de l'activité.

Les articles L. 151-31, L. 151-33, L. 151-34, L. 151-35, L. 151-36, L. 151-36, L.152-6-1 et 2, R. 151-46 du code de l'urbanisme sont applicables.

## Section 3 : Équipements et réseaux

### Article UP - 8 : Accès et voirie

- Sans objet.

### Article UP - 9 : Desserte par les réseaux

#### EAU POTABLE

- Toute construction ou installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### ASSAINISSEMENT

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou être assainie individuellement et conformément aux normes en vigueur en cas d'impossibilité technique dûment justifiée à l'autorité compétente.

#### EAUX PLUVIALES

- La mise en place de dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement recommandée.
- Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain. En cas d'impossibilité technique (démontrée par une étude), des solutions alternatives pourront être envisagées par ordre de priorité :
  - Rejet direct dans le milieu superficiel (fossé, cours d'eau, lac, terrain naturel...);
  - Raccordement au système de collecte des eaux pluviales (avec accord de la commune compétente en matière de gestion des eaux pluviales);
  - Raccordement au système de collecte unitaire (avec accord du service assainissement de la communauté de communes ou des communes).

#### ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDIFFUSION

- Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique, ou dissimulés sur les façades.

### Article UP - 10 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

- Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

---

# CHAPITRE 6 : ZONE UC

## Caractère de la zone

La zone UC concerne le camping à Levier.

### *Illustrations / rappels*

*Si votre projet crée une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 5 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, vous devez déposer une déclaration préalable de travaux en mairie.*

*Un permis de construire est exigé si votre projet crée de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.*

*Le recours à un architecte est obligatoire pour élaborer les plans de votre construction si la surface de plancher dépasse 150 m<sup>2</sup>.*

*Les entrepôts constituant le complément d'une activité située sur le même tènement sont considérés comme des locaux accessoires. Ils ont la même destination ou sous-destination que la construction principale.*

*Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R.111-47).*

*Le stationnement d'une caravane au-delà de 3 mois nécessite une autorisation d'urbanisme.*

*RAPPEL : A COMPLÉTER avant approbation*

***La démolition de tout ou partie des bâtiments existants devra l'objet d'une demande de permis de démolir.***

***L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.***

***Le ravalement de façades est soumis à déclaration préalable.***

# Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

## Article UC - 1 : Destination et sous-destination des constructions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
<b>Habitation</b>	Logement			Les logements de fonction sont autorisés sous réserve d'être en relation avec les activités présentes dans la zone <b>et</b> s'ils sont <u>intégrés aux constructions existantes</u> .
	Hébergement			
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			Les constructions et installations sont autorisées dès lors qu'elles sont liées au fonctionnement du camping.
	Restauration			Les constructions et installations sont autorisées dès lors qu'elles sont liées au fonctionnement du camping.
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Les constructions et installations sont autorisées dès lors qu'elles sont liées au fonctionnement du camping.
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Bureaux et locaux du public des administrations publiques			
	Locaux techniques et industriels des administrations			Sont admises les constructions et installations sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Les pétitionnaires sont invités avant tout projet de construction à prendre connaissance de la fiche "Construire en terrain argileux" en annexe du présent règlement.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UC - 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront s’implanter avec un recul minimal de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques.

### Article UC - 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Sans objet.

### Article UC - 4 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions et des extensions ne pourra pas être supérieure à celle des constructions préexistantes à l'approbation du PLUi.

### Article UC - 5 : Aspect extérieur des constructions

**En règle générale, les constructions respecteront les principes suivants :**

- Harmonie des couleurs.
- Adaptation au terrain naturel : c’est le projet qui doit s’adapter au terrain, et non l’inverse.
- L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les couleurs vives ne peuvent pas être utilisées pour couvrir des surfaces importantes mais uniquement pour souligner des éléments ponctuels ou linéaires. La teinte blanche est interdite.

### Article UC - 6 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- Les espaces nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules seront traités préférentiellement avec des systèmes et matériaux drainant.
- L’intégration paysagère est visée par la mise en place de stationnements enherbés, de dalles en pierre poreuse, de gravillons, de stabilisé de couleur beige ou gris ...
- De manière générale, les espaces libres seront traités en espace vert régulièrement entretenus.
- L’utilisation de variétés d’arbustes ou d’arbres indigènes et peu consommatrices en eau est vivement préconisée (genévrier, viorne lantane, buis, ...).

#### *Illustrations / rappels*

*Définition : il est entendu par espace libre, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d’espace libre les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts.*

- Les espèces exotiques ou exogènes sont à éviter. Les espèces invasives et problématiques sont interdites. La liste des espèces exotiques envahissantes figure en annexe du présent règlement.

## **Article UC - 7 : Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des emprises publiques, des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.
- Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.
- Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques ou privées.
- Le nombre de places de stationnement devra être dimensionné de manière suffisante au regard de l'importance et de la fréquentation des constructions, occupations et installations de la zone.
- Tout projet devra prendre en compte et favoriser les stationnements des modes doux (abris couverts pour vélos...).

Il est vivement conseillé que :

- les places de stationnement pour véhicules aient une surface minimale de 20 m<sup>2</sup>.
- les places de stationnement pour cycle aient une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup>.

## Section 3 : Équipements et réseaux

### Article UC - 8 : Accès et voirie

#### ACCÈS

- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.
- Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.
- Des prescriptions particulières pourront être imposées en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies notamment en période hivernale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

#### VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante, ayant les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées :
  - aux usages qu'elle supporte,
  - aux opérations qu'elle dessert,
  - au fonctionnement des services publics, d'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.
- Les voiries seront conçues notamment pour assurer leur rôle sans difficulté particulière en période hivernale.
- Elles doivent également permettre le cheminement sécurisé des piétons, la circulation des vélos en privilégiant le principe de voie mixte.

## **Article UC - 9 : Desserte par les réseaux**

### **EAU POTABLE**

- Toute construction ou installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **ASSAINISSEMENT**

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou être assainie individuellement et conformément aux normes en vigueur en cas d'impossibilité technique dûment justifiée à l'autorité compétente.

### **EAUX PLUVIALES**

- La mise en place de dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement recommandée.
- Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain. En cas d'impossibilité technique (démontrée par une étude), des solutions alternatives pourront être envisagées par ordre de priorité :
  - Rejet direct dans le milieu superficiel (fossé, cours d'eau, lac, terrain naturel...);
  - Raccordement au système de collecte des eaux pluviales (avec accord de la commune compétente en matière de gestion des eaux pluviales);
  - Raccordement au système de collecte unitaire (avec accord du service assainissement de la communauté de communes ou des communes).

### **ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDIFFUSION**

- Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique, ou dissimulés sur les façades.

## **Article UC - 10 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

- Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente.

---

# VI. ANNEXES

---

---

## LISTING DES ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

---

Pour rappel 14 espèces invasives sont recensées sur les communes de la CCA800.

La liste de ces espèces est précisée ci-après (données en date du 19/01/2023) :

- Bident à fruits noirs (*Bidens frondosa* L., 1753)
- *Campylopus introflexus* (Hedw.) Brid., 1819
- Chêne rouge (*Quercus rubra* L., 1753)
- Elodée du Canada (*Elodea canadensis* Michx., 1803)
- Gerbe-d'or (*Solidago canadensis* L., 1753)
- Glycérie droite (*Glyceria striata* (Lam.) Hitchc., 1928)
- Mélilot blanc (*Melilotus albus* Medik., 1787)
- Pin noir d'Autriche (*Pinus nigra* J.F.Arnold, 1785)
- Renouée de Sakhaline (*Reynoutria sachalinensis* (F.Schmidt) Nakai, 1922)
- Renouée du Japon (*Reynoutria japonica* Houtt., 1777)
- Robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia* L., 1753)
- Solidage géant (*Solidago gigantea* Aiton, 1789)
- Vergerette annuelle (*Erigeron annuus* (L.) Desf., 1804)
- Vergerette du Canada (*Erigeron canadensis* L., 1753)

Les risques liés à ces espèces sont notamment liés à leur forte capacité de colonisation des milieux, leur permettant potentiellement d'accaparer une part importante des ressources dont les espèces indigènes ont besoin pour vivre. Compte tenu de leur aptitude à se développer et se disperser facilement, cette liste n'est pas exhaustive et est susceptible d'évoluer au fil des ans.

**Certaines d'entre elles peuvent également représenter des risques sanitaires tels que les allergies. C'est notamment le cas de l'Ambrosie, observée lors de la réalisation des inventaires pour les cartes d'occupation des sols.** Précisons que sur le territoire de la CC Altitude 800, cette espèce a été détectée uniquement sur la commune de Bians-les-Usiers.

Pour toutes ces espèces exotiques envahissantes, le Conservatoire Botanique a mis en ligne des fiches techniques et synthétiques présentant notamment la méthode de gestion adaptée à mettre en place<sup>1</sup>.

Par ailleurs, le Conservatoire a également édité un document listant les espèces végétales exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes de Franche-Comté susceptibles d'être rencontrées en région, ainsi que leur potentialité en tant qu'espèce envahissante<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Ces fiches sont disponibles à l'adresse suivante : <http://conservatoire-botanique-fc.org/doc-cbnfc-ori/flore-franche-comte-jura-doubs/plantes-exotiques-envahissantes>

<sup>2</sup> Ce document est disponible à l'adresse suivante : <http://cbnfc-ori.org/liste-hierarchisee-des-especes-vegetales-invasives-de-franche-comte-rapport-complet>

# CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX



## Construire en terrain argileux

La réglementation et  
les bonnes pratiques



Novembre 2021

## VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte\* et :

- ✓ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement ;
- ✓ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire... ;
- ✓ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible ;
- ✓ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

\* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

## DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2020



**L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...**

**Vous vendez un terrain constructible**

- ✓ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

**Vous achetez un terrain constructible**

- ✓ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

**Vous faites construire une maison individuelle**

- ✓ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maîtrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**  
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.



## L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles ou vous ajoutez une extension à votre habitation

- ✓ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :
  - soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
  - soit **demander au constructeur de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie (extension) d'une ou plusieurs maisons

- ✓ Vous êtes tenu :
  - soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
  - soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

### CAS PARTICULIER

Le **contrat de construction de maison individuelle (CCMI)**, visé à l'art L231-1 et L131-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

## LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



### Les conséquences sur le bâti

- ✓ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau**.



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles**.

**Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.**

✓ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

**C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.**

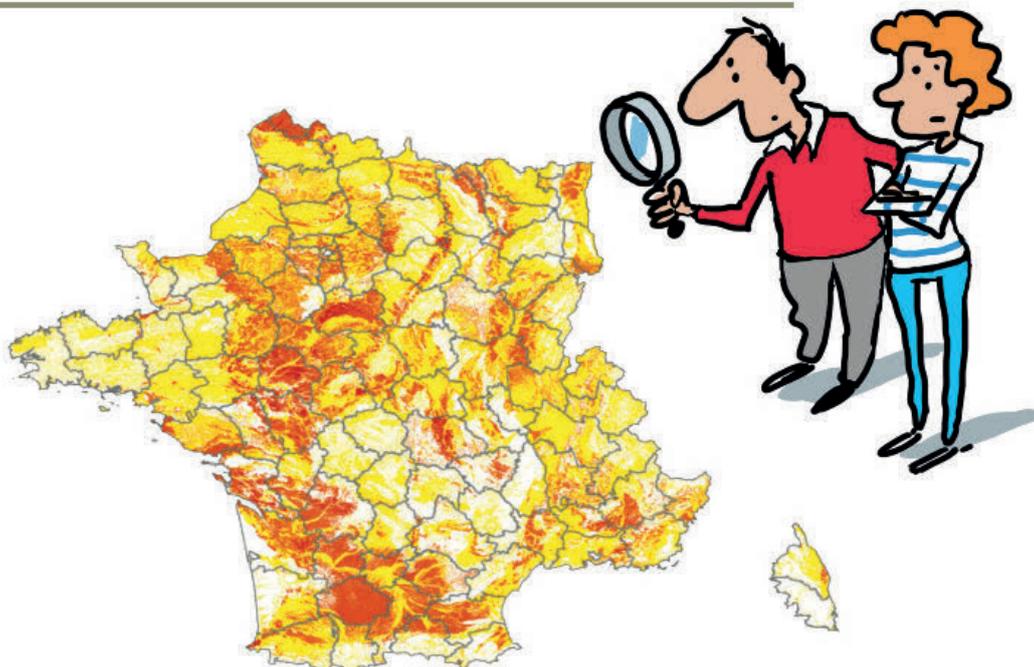
✓ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

<https://www.georisques.gouv.fr>

**GÉORISQUES**

## VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition : Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

- faible
- moyenne
- forte

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent :

**48 %** du territoire

**93 %** de la sinistralité

### Comment savoir si mon terrain est concerné ?

✓ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

<https://erial.georisques.gouv.fr/#/>

ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.



2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.

*clique*

3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.

4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».

Exposition forte : La probabilité de survenue d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails

[Sols argileux sécheresse et construction](#)

La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

✓ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site **GÉORISQUES** <https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>  
Cliquez sur l'icône « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionnez la couche d'information « argiles ».



✓ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt>

## LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



### L'étude géotechnique préalable : une obligation

Validité

**30** ans

Article R132-4  
du code de la  
construction et de  
l'habitation et  
article 1<sup>er</sup> de l'arrêté  
du 22 juillet 2020

#### Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

#### À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

#### Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

#### Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

#### Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.





## L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✓ les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
- ✓ ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

### À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

### Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

### Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

### Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.



## CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

---

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.



Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

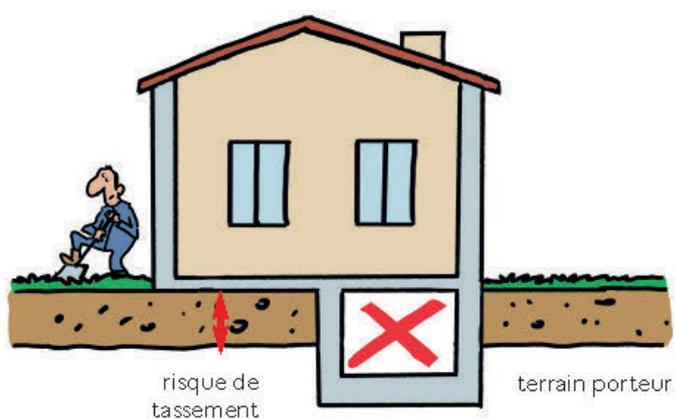
- ✓ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✓ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

## Pour toutes les constructions: renforcer les fondations

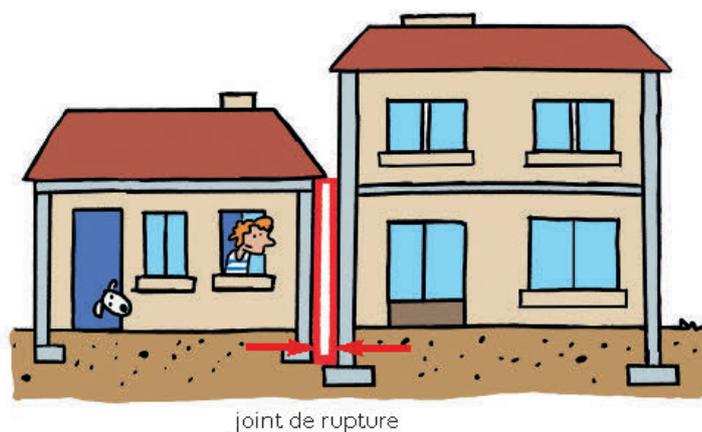
### Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):
  - béton armé coulé en continu,
  - micro-pieux,
  - pieux vissés,
  - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.

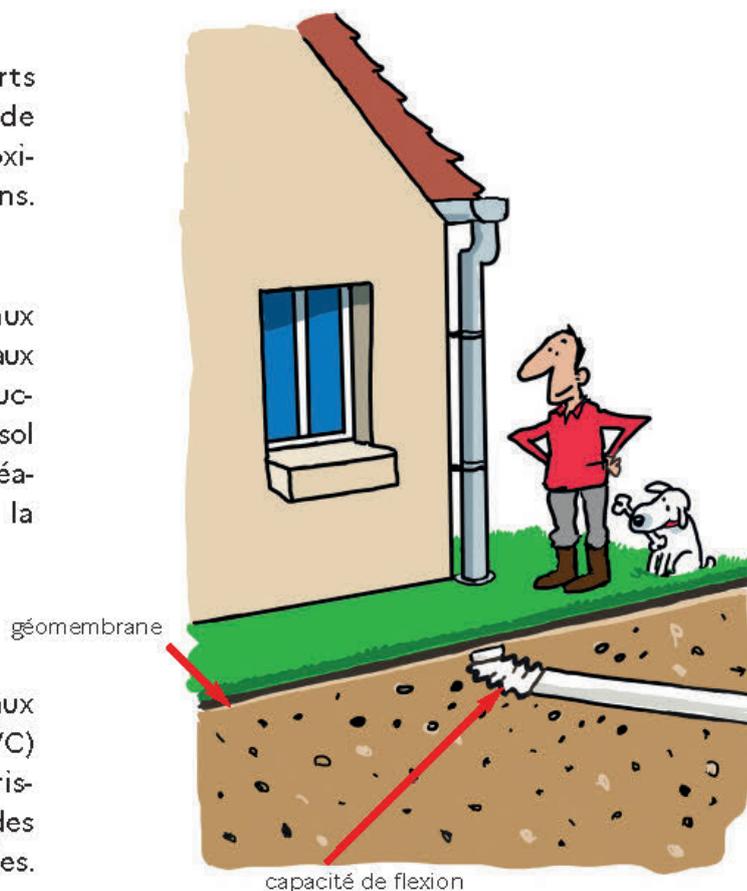


- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



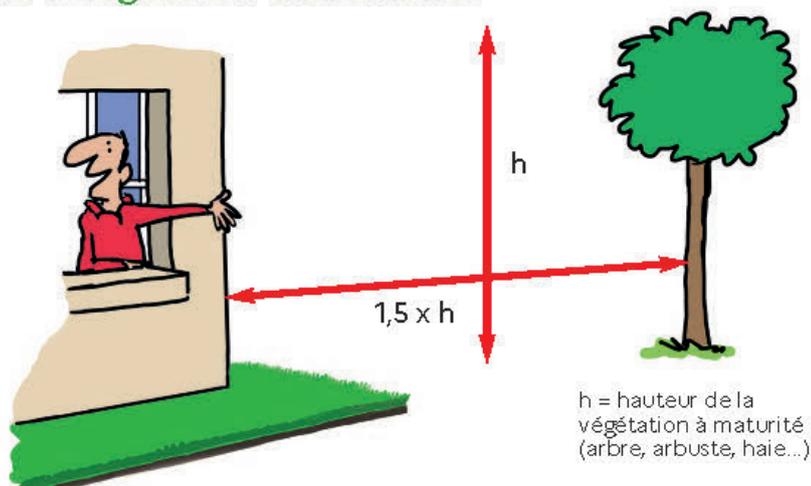
## Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

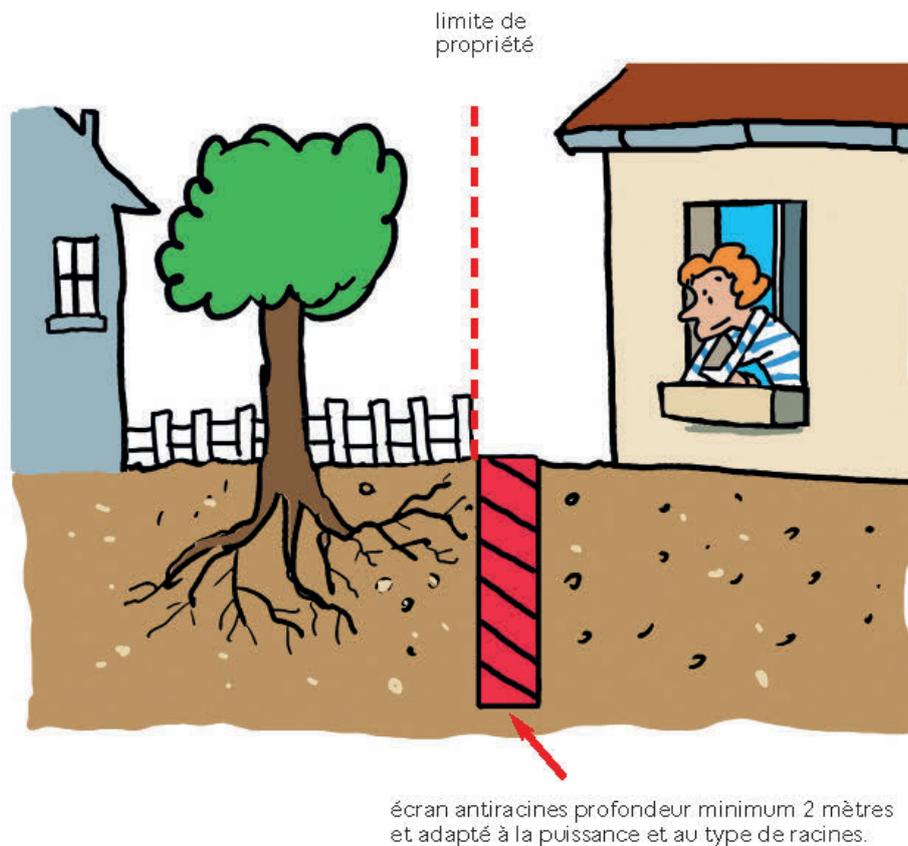
- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.
- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



## Limitier l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.





- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

### Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

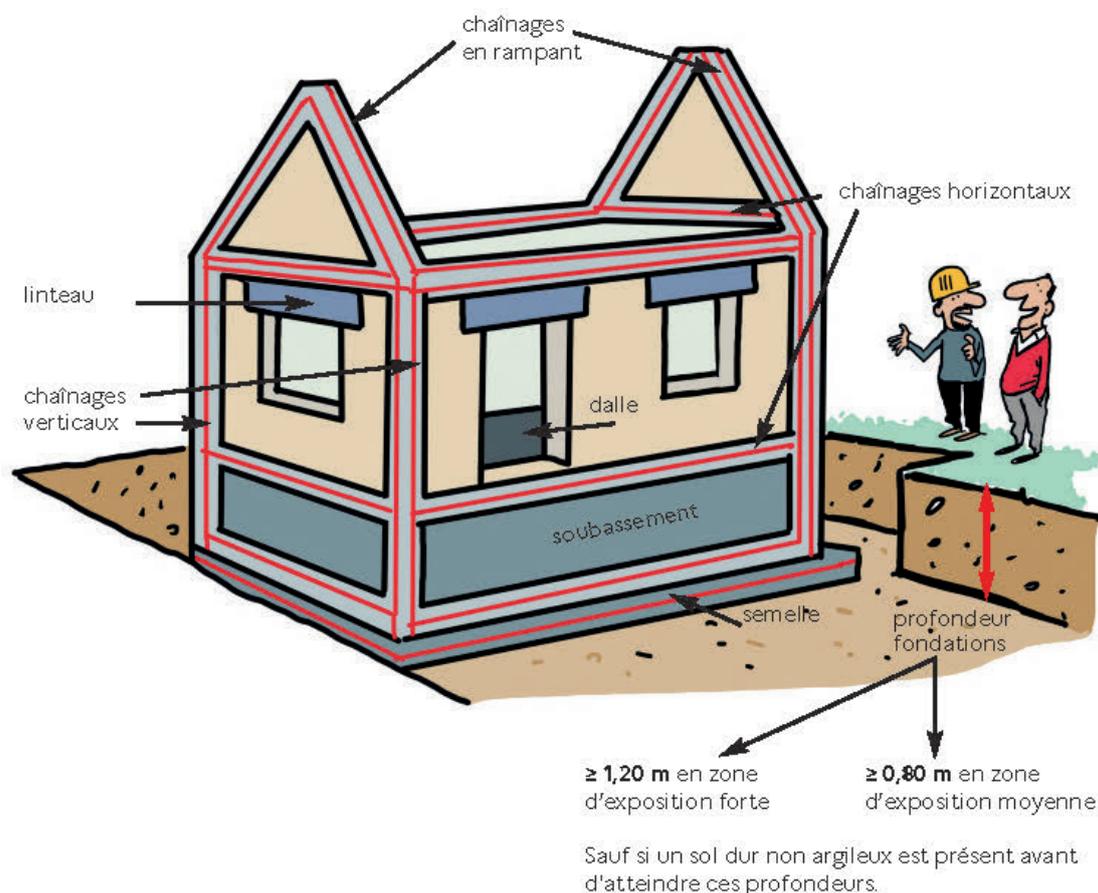
- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain. L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

## Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



## POUR EN SAVOIR PLUS...

---

Rendez-vous sur :

✓ le site du Ministère de la Transition Écologique :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

✓ et sur le site Géorisques :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>



Ministère de la Transition Écologique

DGALN/DHUP  
Grande Arche de La Défense - paroi sud / Tour Sequoia  
92055 La Défense  
France

**Construire en terrain argileux**  
La réglementation et  
les bonnes pratiques

Édition novembre 2021